

제천시 건축 조례 전부개정조례안

의안 번호	1245
----------	------

제출년월일 : 2008년 4월 일

제 출 자 : 제 천 시 장

1. 제안이유

건축법 및 건축법시행령이 개정 시행됨에 따라 제천시 건축 조례를 상위 법령에 맞게 개정하는 한편 운영상 나타난 미비점을 개선·보완하여 건축 환경의 변화로 활기찬 도시가 조성되고 건축행정을 효율적으로 추진하는데 목적이 있음.

2. 주요내용

- 건축법의 목적 개정 취지에 따라 건축물의 안전 및 미관향상에 관한 내용을 목적에 추가 함(제1조)
- 건축위원회 위원중 당연직 위원에 대한 규정을 삭제하고, 위원수를 15인에서 20인 이내로 확대하는등 위원회 기능을 강화하고, 3층이하 500제곱미터 이하인 소규모 건축물은 소위원회에서 심의토록 하여 신속한 민원처리가 이루어 질수 있도록 함(제5조)
- 장기간 공사현장이 방치되는 것에 대비하여 연면적이 5천제곱미터 이상인 대규모 건축물에 대한 안전관리예치금 제도를 도입하여 미관 개선 및 안전관리가 효율적으로 이루어질 수 있도록 함(제16조)
- 건축공사장의 안전 및 미관개선을 위한 기준을 정함(제17조)
- 공용건축물의 미관향상을 위해 미관기준을 정하도록 함(제18조)
- 「현장조사·검사 및 확인 업무의 대행수수료」를 상위 법령에 맞게 조정 함(제23조)
- 바닥면적의 합계가 5천제곱미터이상인 집합건축물은 건축지도원으로 하여금 유지·관리실태를 점검할 수 있도록 규정 함(제25조)

- 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 대규모 건축물은 대지의 개방감 확보와 통풍의 원활을 위해 공개공지를 확보토록 하고, 건축물의 규모에 따라 확보면적을 달리 하는등 기준을 세분화 함(제28조)
- 건축물이 건축선 및 인접대지경계선으로 부터 띄어야 할 거리 기준을 상위법령의 범위내에서 지역실정 및 현실에 맞게 규정 함(제31조)
- 맞벽건축이 가능한 대상건축물의 용도, 건축물 수, 층수를 규정 함(제32조)
- 다세대주택의 일조권 기준을 완화(제34조)
- 지역건축 문화의 창달과 우수한 건축물을 장려하고 시민의식을 향상시키기 위해 건축상에 대한 시상기준을 세부적으로 정함(제37조)

3. 의안전문 : 불임

4. 신·구조문 대비표 : 해당없음

5. 관계법령 : 불임

첨 부 1. 의안전문 1부.

2. 관련법령 1부.

3. 입법예고 및 제출된 의견 검토결과서 1부.

제천시 건축 조례 전부개정조례안

제천시 건축 조례 전부를 다음과 같이 개정한다.

제 1 장 총 칙

제1조(목적) 이 조례는 건축물의 안전 및 미관을 향상시킴으로서 공공복리 증진에 이바지하고 「건축법」(이하 “법”이라 한다), 「건축법 시행령」(이하 “령”이라 한다) 및 「건축법 시행규칙」(이하 “시행규칙”이라 한다)에서 지방자치단체의 조례(이하 “건축조례”라 한다)로 정하도록 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 이 조례는 제천시 행정구역안의 건축물 및 그 대지에 대하여 적용한다.

제 2 장 지방건축위원회

제3조(설치) 법 제4조제1항 및 영 제5조제4항의 규정에 의하여 제천시 건축위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다.

제4조(구성 및 임기) ①위원회는 위원장, 부위원장 각 1인을 포함한 15인 이상 20인이내의 위원으로 구성하되 필요에 따라 위원회의 위임을 받아 소위원회를 설치·운영할 수 있다.

②위원회의 위원장은 부시장이 되고, 부위원장은 위원중에서 호선한다.

③위원회의 위원은 건축·도시계획·도시설계·에너지·회화·조경·조형예술에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람중에서 시장이 임명 또는 위촉하는 자가 되며 공무원인 위원의 수는 전체 위원수의 4분의 1 이하로 한다.

④공무원이 아닌 위원은 건축관련학회·협회 등 관련단체나 기관의 추

천을 받거나 공모절차를 거쳐 시장이 위촉하고 임기는 3년으로 하되 필요한 경우 연임할 수 있다.

⑤보궐 위원의 임기는 전임자의 잔임 기간으로 한다.

제5조(기능 및 절차 등) ①위원회는 법·영·시행규칙에서 위원회의 심의를 거치도록 규정한 사항을 심의한다.

②영 제5조제4항제4호에서 분양을 목적으로 하는 건축물로 건축조례로 정하는 용도 및 규모는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다. 다만 「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설물은 제외한다.

1. 일반업무시설중 오피스텔로서 20실 이상인 건축물
2. 주택외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물중 주택외의 용도에 쓰이는 바닥면적(영 제119조제1항제3호의 규정에 의하여 산정한 바닥면적을 말한다. 이하 같다)의 합계가 3천제곱미터 이상인 건축물
3. 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 이상으로서 임대 후 분양전환을 조건으로 임대하는 것(분양전환시 임차인에게 우선순위를 부여하는 것을 포함한다)

③제1항의 규정에 의한 심의대상 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 원활하고 신속한 위원회 운영과 민원처리를 위해 제7조의 규정에 의한 소위원회 심의로 할 수 있다.

1. 3층 이하이면서 연면적 500제곱미터 이하의 건축물
2. 기존 건축물의 외부형태와 색채의 원형을 변경하지 아니하는 범위 내에서 2개층 이하의 증축
3. 미관지구안에서 전면도로(미관지구 경계가 설정된 주된 도로를 말한다)에 접하지 않은 대지상의 건축
4. 미관지구안에서 대수선(5층이하 건축물에 한한다)
5. 기타 위원장이 필요하다고 인정하는 경우

④제1항의 규정에 의한 위원회의 심의를 거친 사항으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경미한 변경 사항은 재심의를 생략할 수 있다.

1. 건축계획의 기본 골격을 변경하지 아니하고 그 건축물 연면적 10분의 3이하로서 1개층 이하의 층수의 변경
2. 법 제14조의 규정에 의한 건축신고 대상의 변경

3. 법 제16조제2항 및 영 제12조제3항의 규정에 의한 사용승인 신청시 일괄하여 신고할 수 있는 변경
4. 대수선 등 건축물의 구조변경을 수반하지 아니하는 용도변경
- ⑤위원회의 세부 심의사항과 심의제출 도서는 별표 1과 같다.
- ⑥위원회에서 소위원회가 처리토록 결정한 사항에 대한 처리사항은 결과를 위원회에 보고하여야 한다.

제6조(위원장의 직무 및 회의) ①위원장은 위원회의 회의를 총괄하며 위원회를 대표한다.

②부위원장은 위원장을 보좌하며 위원장이 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 이를 대행한다.

③위원회의 위원장은 위원회의 회의를 소집하고 그 의장이 된다.

④위원회 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

제7조(소위원회) ①제4조제1항의 규정에 의하여 위원회는 필요한 경우에는 3인이상 5인이하의 위원으로 소위원회를 구성 운영할 수 있다.

②소위원회의 위원장은 소위원회 위원 중에서 위원회의 위원장이 지명하는 자가 된다.

③제6조제3항 및 제4항과 제10조 및 제11조의 규정은 소위원회의 운영에 관하여 이를 준용한다.

제8조(회의록 비치) ①위원회는 회의록을 작성·비치하여야 한다.

②위원회의 사무처리를 위하여 간사를 두되 간사는 건축팀장으로 한다.

제9조(비밀 준수) 위원회의 위원 및 기타 위원회의 업무에 관여한 자는 그 업무수행상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니 된다.

제10조(자료제출의 요구 등) ①위원회는 필요하다고 인정하는 경우에는 관계공무원·관계전문가·설계자·시공자 등을 위원회에 출석시켜 발언하게 하거나 관계 기관·단체 등에 대하여 자료의 제출을 요구할 수 있

다.

②위원회는 심의에 필요한 조사를 위하여 위원회와 관계공무원이 합동으로 조사반을 편성할 수 있다.

제11조(수당) 위원회에 출석하는 위원에 대하여는 예산의 범위 안에서 「제천시 위원회 실비변상 조례」가 정하는 바에 따라 수당과 여비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원인 위원이 그의 소관업무와 직접적으로 관련하여 출석하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제 3 장 적용의 완화

제12조(적용의 완화) ①건축주·설계자·공사시공자 또는 공사감리자(이하 “건축관계자”라 한다)가 법 제5조제1항 및 영 제6조제1항의 규정에 의하여 적용완화를 받고자 하는 경우 별지 제1호 서식의 적용완화신청서를 제출하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 신청을 받은 시장은 법 제5조제2항의 규정에 의하여 건축위원회의 심의를 거쳐 완화여부 및 적용범위를 결정하고, 그 결과를 신청서 접수일로부터 30일 이내에 신청인에게 통지하여야 한다. 다만, 건축위원회의 심의결과 서류보완이나 재검토 등이 필요한 것으로 심의된 경우에는 그러하지 아니하다.

제13조(기존의 건축물 등에 대한 특례) 법 제6조 및 영 제14조제6항의 규정에 의하여 기존의 건축물 또는 대지가 법령의 제정·개정이나 영 제6조의2 제1항 각호의 사유로 인하여 법·영 또는 건축조례(이하 “법령등”이라 한다)의 규정에 부적합하더라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 건축 및 용도변경을 할 수 있다.

1. 기존 건축물의 재축
2. 증축·개축 또는 용도변경 하고자 하는 부분이 법령 등의 규정에 적합한 경우
3. 기존건축물의 대지가 도시계획시설의 설치 또는 「도로법」에 의한

도로의 설치로 인하여 제29조에서 규정한 면적에 미달되는 경우로서 당해 기존 건축물의 연면적의 합계의 범위 내에서 증축 또는 개축

제14조(리모델링에 대비한 특례) 법 제8조 및 영 제6조의3제2항 규정에 의하여 리모델링이 용이한 구조의 공동주택은 대통령령이 정하는 구조로 하여 건축허가를 신청하는 경우에는 다음 각 호와 같이 완화하여 적용할 수 있다.

1. 법 제56조(건축물의 용적률) : 100분의 120 이하
2. 법 제60조(건축물의 높이제한) : 100분의 110 이하
3. 법 제61조(일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) : 100분의 110 이하

제 4 장 건축물의 건축

제15조(건축복합민원 일괄협의회 운영) 법 제12조 및 영 제10조의 규정에 의한 건축복합민원 일괄협의회 운영 등은 「민원사무 처리에 관한 법률 시행령」 제36조의 규정에 의하여 설치한 “실무종합심의회”에서 대행 한다.

제16조(건축공사현장 안전관리에치금 등) ①법 제13조제2항의 규정에 의하여 연면적이 5천제곱미터 이상인 건축물은 장기간 건축물의 공사현장이 방치되는 것에 대비하여 미리 미관개선 및 안전관리에 필요한 비용(이하 “예치금”이라 한다)을 예치하여야 한다. 다만 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물은 제외한다.

1. 법 제29조 규정에 의한 공용건축물
 2. 전용공업지역 및 일반공업지역 안의 공장
 3. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지 안의 공장
- ②법 제13조제4항의 규정에 의한 예치금의 산정·예치방법 및 반환 등의 시기 및 절차는 다음 각 호와 같다.

1. 예치금 산정 기준 : 법 제15조의 규정에 의한 건축관계자 상호간의 계약서상에 명기한 도급금액의 1퍼센트 금액(설계변경인 경우는 변경

으로 인한 계약금액) 단, 계약서 미첨부 및 공사비 산정이 불확실하다고 허가권자가 인정하는 경우는 이를 대신할 수 있는 증빙서류

2. 예치시기 및 방법 : 시기는 법 제21조의 건축물착공신고시로 하며, 예치금은 현금 또는 영 제10조의2제1항의 규정에 의한 보증서(현금일 경우는 별지 제2호 서식에 의거 납부하여야 하며 「제천시 재무회계규칙」을 준용하여 관리한다)
3. 보증기간 : 보증서의 보증기간은 착공일로부터 공사완료 예정일까지의 공사기간에 1년을 가산한 기간으로 한다.
4. 반환 : 현금으로 예치한 경우에는 법 제22조 규정에 의한 사용승인 신청시 별지 제3호 서식을 작성 반환 청구하여야 하며 허가권자는 법령이 정하는 기준에 따라 지체없이 이를 지급하여야 한다.

제17조(건축공사장의 미관개선을 위한 안전시설 설치 등) 건축물의 공사시공자는 건축공사장 위해방지를 위한 안전시설을 설치하고, 도시미관을 위한 안전시설(가림막 등)에는 미관시설을 하도록 노력하여야 한다.

제18조(공용건축물 등의 미관향상 등) 시장은 공용건축물(부대시설을 포함한다) 및 공공시설물과 도시미관 개선을 위하여 특별히 필요하다고 인정되는 건축물의 미관기준 적용대상 및 시행기준과 방법 등을 따로 정하여 운영하여야 한다.

제19조(표준설계도서에 의한 건축신고 등) 영 제11조제2항제3호의 규정에 의한 표준설계도서에 의하여 건축하는 건축물이라 함은 법 제23조제4항의 규정에 의하여 국토해양부장관이 작성하거나 시장이 인정하는 표준설계도서에 의하여 건축하는 건축물을 말한다.

제20조(건축허가 수수료) 법 제17조제2항 및 시행규칙 제10조제1항의 규정에 의한 수수료는 별표 2와 같다.

제21조(가설건축물) ①법 제20조제1항의 규정에 의하여 도시계획시설 또는 도시계획시설 예정지안에 건축할 수 있는 가설건축물은 다음 각 호

의 규정에 적합하여야 한다.

1. 주요 구조부가 철근 콘크리트조 및 철골 철근콘크리트조가 아닐 것
2. 존치기간은 3년 이내로 도시계획사업의 시행시 자진철거 할 것을 조건으로 하며 도시계획사업이 시행될 때까지 그 기간을 연장할 수 있다.
3. 건축물의 층수는 2층 이하일 것
4. 전기·수도·가스·하수도 등 새로운 간선공급설비의 설치를 요하지 아니할 것
5. 공동주택·판매시설·운수시설 등으로서 분양을 목적으로 하는 건축물이 아닐 것

6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조의 규정에 적합한 것

②영 제15조제5항제12호의 규정에서 건축조례로 정하는 건축물은 다음 각 호의 건축물을 말한다.

1. 필요에 따라 접었다 펼 수 있는 구조물
2. 레일 등을 설치하여 이동할 수 있는 구조물
3. 공장부지내의 소규모 폐기물저장시설 및 공해배출 저장시설(연면적 200제곱미터 이하인 경우에 한한다)
4. 세차장 부지내에 설치하는 파이프천막조 구조물
5. 컨테이너 기타 이와 유사한 구조로 된 농막(연면적의 합계가 20제곱미터 이하인 것)
6. 공장 부지내의 건축물 외부에 설치하는 차양으로서 폭 3미터 이하의 합석 기타 이와 유사한 구조물(철거가 용이한 구조물에 한함)
7. 도시미관을 저해하지 않는 구조로 된 원예작물, 농산물 판매소로서 연면적의 합계가 200제곱미터 이하인 것
8. 경량철골 구조로 된 주차장 관리사무소로 쓰이는 가설건축물로서 연면적이 10제곱미터 이하인 것

③시에서 주관·후원하는 축제·문화제행사 등 행사장에 설치하는 가설건축물은 허가(신고)를 생략할 수 있다.

제22조(설계도서의 작성) ①영 제18조 제1호에서 “가설건축물로서 건축조례로 정하는 건축물”이라 함은 다음 각 호와 같다.

1. 2층 이하이고 200제곱미터 미만의 공사용 가설건축물
2. 조립식구조로 된 경비용에 쓰이는 연면적이 10제곱미터 이하인 건축물
3. 조립식 경량구조로 된 외벽이 없는 임시자동차용 차고
4. 컨테이너 또는 폐차량 그 밖에 이와 유사한 것으로 된 임시사무실·임시창고 또는 임시숙소로 사용되는 것(건축물의 옥상에 건축하는 것은 제외한다)
5. 도시지역중 주거지역·상업지역 또는 공업지역안에서 설치하는 농·어업용 비닐하우스
6. 연면적이 100제곱미터 이상인 간이축사용·가축운동용·가축의 비가림용 비닐하우스 또는 천막구조의 건축물
7. 공장안에 설치하는 창고용 천막

②영 제18조 제2호의 규정에 의하여 가설건축물로서 “건축조례로 정하는 건축물”이라 함은 다음 각 호의 어느 하나와 같다.

1. 재해가 발생한 구역 또는 시장이 지정한 인접구역으로서 일시사용을 위하여 건축하는 것
2. 시장이 도로변 등의 미관정비를 위하여 필요하다고 인정하여 건축하는 가설점포(물건 등의 판매를 목적으로 하는 것을 말한다)로서 안전·방화 및 위생에 지장이 없는 건축물

제23조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행) ①영 제20조제1항의 규정에 의하여 허가대상 모든 건축물의 건축허가와 관련되는 현장조사·검사 및 확인업무를 건축사에게 대행하고, 사용승인 및 임시사용승인과 관련되는 현장조사·검사 및 확인업무를 당해 건축물의 설계자 또는 감리자가 아닌 건축사에게 대행한다.

②제1항의 규정에 의한 현장조사·검사 및 확인업무의 대행자(이하 “업무대행자”라 한다)지정은 「건축사법」에 의하여 설치된 건축사협회(이하 “건축사협회”라 한다)에 위탁할 수 있다. 다만, 시행규칙 별지 제23호 서식의 건축허가조사 및 검사조서 또는 시행규칙 별지 제24호서식의 사용승인조사 및 검사조서를 첨부하여 건축허가 등을 신청한 경우에는 시장의 업무를 대행한 것으로 본다.

③법 제27조제3항 및 시행규칙 제21조제3항의 규정에 의하여 시장은 업무대행자에게 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 수수료를 지급 한다.

1. 건축허가와 관련되는 현장조사·검사 및 확인업무를 대행한 자 : 별표 3 현장조사·검사업무 대행 수수료의 100분의 20에 해당하는 금액. 단 건축허가 처리된 경우에 한한다.
2. 사용승인과 관련되는 현장조사·검사 및 확인업무를 대행한 자 : 별표 3 현장조사·검사업무 대행 수수료의 100분의 50에 해당하는 금액 (임시사용승인은 사용승인 완료후에 지급 한다)

④제3항의 규정에 의한 업무대행 수수료는 건축허가 및 사용승인일을 기준으로 하여 년 2회의 범위 안에서 건축사협회로 일괄 지급한다. 다만, 개별지급을 받고자하는 업무대행자는 검사조서에 청구서를 첨부하여 제출하여야 한다.

⑤임시사용승인을 위한 현장조사 및 검사조서는 시행규칙 별지 제24호 서식의 사용승인조사 및 검사조서를 준용한다.

제24조(건축물의 사용승인) 법 제22조제2항의 단서 규정에 의하여 허가권자가 사용승인을 위한 검사를 실시하지 않고 사용승인서를 교부할 수 있는 건축물은 법 제27조의 규정에 따른 현장조사·검사 및 확인업무 대행 건축물을 말한다.

제 5 장 건축물의 유지·관리

제25조(건축물의 유지·관리) 영 제23조제2항에서 “건축조례로 정하는 건축물”이라 함은 「집합건축물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 집합건축물로서 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상의 건축물을 말한다. 다만 「주택법」 제16조의 규정에 의한 사업계획승인을 얻어 건축한 공동주택과 그 부대시설 및 복리시설은 제외한다.

제26조(건축지도원) ①영 제24조제1항에서 건축조례로 정하는 건축지도원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자 중에서 시장이 임명한다.

1. 시설직 공무원으로서 3년 이상의 건축업무 경력이 있는 자
 2. 「건축사법」에 의한 건축사
 3. 「건축사법」에 의한 건축사보로서 5년 이상의 경력이 있는 자
 4. 기타 건축행정에 관한 업무 종사자로서 시장이 임명하는 자
- ②제1항의 규정에 의한 건축지도원 중 현직 공무원이 아닌 자에게는 예산의 범위 안에서 수당과 여비를 지급할 수 있다.

제 6 장 건축물의 대지 및 도로

제27조(대지안의 조경) ①법 제42조의 규정에 의하여 면적 200제곱미터 이상인 대지에는 다음 각 호의 기준에 따른 식수 등 조경에 필요한 조치를 하여야 한다.

1. 연면적(동일 대지안에 2동 이상의 건축물이 있는 경우에는 연면적의 합계로 한다. 이하 이 조에서 같다)의 합계가 2천제곱미터 이상인 건축물 : 대지면적의 15퍼센트 이상
2. 연면적의 합계가 1천제곱미터 이상, 2천제곱미터 미만인 건축물 : 대지면적의 10퍼센트 이상
3. 연면적이 1천제곱미터 미만인 건축물 : 대지면적의 5퍼센트 이상
4. 보전·생산녹지지역안의 건축물 : 제1호 내지 제3호의 규정에 불구하고 대지면적의 20퍼센트 이상. 다만, 시장이 지방건축위원회의 심의를 거쳐 대지안 및 주변의 수립상태가 양호하여 조경을 위한 조치를 완화할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 대지면적의 10퍼센트 이상으로 할 수 있다.

②영 제27조제1항제5호의 규정에 의하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물은 식수 등 조경에 필요한 조치를 하지 아니할 수 있다.

1. 도매시장 및 소매시장안의 건축물
2. 농·어업을 영위하기 위한 주택 또는 창고
3. 대지에 염분이 함유되어 조경에 필요한 조치를 하기 곤란한 건축물
4. 상업지역안의 건축물로서 대지면적이 330제곱미터 이하인 건축물
5. 「주차장법」 제2조의 규정에 의한 주차전용 건축물

6. 건폐율이 5퍼센트 이하이고 연면적의 합계가 200제곱미터 이하인 건축물

7. 군사시설

③제1항의 규정에 의한 조경에 대한 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법, 옥상조경의 방법 등 조경에 필요한 사항에 대하여는 국토해양부장관이 고시한 “조경기준”에 의한다.

제28조(공개공지 등의 확보) ①영 제27조의2제1항제2호에서 건축조례가 정하는 건축물이라 함은 연면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 교육연구시설(학교·교육원·연수원)·의료시설(병원)·운동시설(체육관)·위락시설을 말한다.

②영 제27조의2제2항의 규정에 따라 영 제27조의2제1항에 해당하는 건축물이 당해 대지 안에 확보하여야 하는 공지 등의 면적은 대지면적에 대하여 다음 각 호에서 정하는 비율 이상으로 하며, 공개공지 또는 공개공간(이하 "공개공지 등"이라 한다)의 면적은 법 제46조제1항 및 영 제31조제2항의 규정에 의하여 후퇴 또는 지정된 건축선 후퇴 부분의 면적은 공개공지 등의 면적에 포함하지 아니한다.

1. 연면적 합계가 5천제곱미터 이상 1만제곱미터 미만 : 대지면적의 5퍼센트
2. 연면적 합계가 1만제곱미터 이상 5만제곱미터 미만 : 대지면적의 7퍼센트
3. 연면적 합계가 5만제곱미터 이상 : 대지면적의 10퍼센트

③영 제27조의2제3항의 규정에 의하여 공개공지에 설치하는 시설은 다음 각 호에서 정하는 기준과 같다.

1. 공개공지는 일반인이 도로에서 접근 및 이용에 편리한 장소에 설치하여야 한다.
2. 1개소의 면적은 최소 50제곱미터 이상으로서 도로에 5미터 이상 접하여야 하며 최소폭은 3미터 이상 이어야 한다.
3. 공개공지를 피로티 구조로 할 경우에는 유효높이가 5미터 이상으로 하여야 한다.
4. 공개공지에는 조명시설·벤치·파고라·식수대·조형물·분수·무대·

전시시설·시계탑 등 다중이 이용에 편리한 시설을 설치하여야 한다.

④영 제27조의2제4항의 규정에 의한 공개공지 공개공간을 설치하는 경우 법 제56조 및 법 제60조를 완화하여 적용받는 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 용적률은 당해 지역에 적용되는 용적률의 1.2배 이하
2. 높이제한은 당해 지역에 적용되는 높이기준의 1.2배 이하
3. 제1호 및 제2호의 건축기준 완화 적용에 있어 공개공지등의 면적은 법 제42조의 규정에 의한 조경면적을 제외한 면적으로 산정하며, 옥내의 공개공지(피로티 구조로 된 공개공지)등의 면적은 2분의 1만 산입한다.

제29조(도로의 지정) 법 제45조제1항제2호의 규정에 의하여 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사실상의 도로에 대하여는 이해관계인의 동의를 얻지 아니하고 도로를 지정할 수 있다.

1. 「지적법」상 지목이 도로인 국·공유지로서 주민이 통행로로 이용하고 있는 사실상의 도로
2. 주민이 장기간 통행로로 이용하고 있는 복개된 하천, 제방
3. 「지적법」상 지목이 도로이고 주민이 장기간 통행로로 이용하고 있는 사실상의 통로로서 「부동산등기법」규정에 의한 등기가 되어 있지 아니한 토지

제 7 장 지역 및 지구안의 건축물

제30조(대지의 분할 제한) 법 제57조제1항의 규정에 의하여 건축물이 있는 대지는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 면적에 미달되게 분할할 수 없다.

1. 주거지역 : 60제곱미터
2. 상업지역 : 150제곱미터
3. 공업지역 : 150제곱미터
4. 녹지지역 : 200제곱미터

5. 제1호 내지 제4호에 해당하지 아니하는 지역 : 60제곱미터

제31조(대지안의 공지) 법 제58조 규정에 의하여 용도지역·용도지구, 건축물의 용도 및 규모 등에 따라 건축선 및 인접대지경계선으로부터 띄워야 할 거리는 별표 4와 같다.

제32조(맞벽건축) ①영 제81조제1항제2호의 규정에서 건축조례로 정하는 구역이라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 용도지역중 도시지역(녹지지역을 제외한다)으로서 너비 20미터 이상 도로에 접한 대지에 건축하는 경우를 말한다.

②영 제81조제4항의 규정에 의하여 맞벽 건축을 하고자 하는 경우의 건축기준은 다음 각 호와 같다.

1. 대상건축물의 용도 : 공동주택, 위험물저장 및 처리시설, 「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조의 규정에 의한 분양하는 건축물이 아닌 것에 한한다.
2. 맞벽 건축물의 수 : 2동 이하
3. 맞벽 건축물의 층수 : 10층 이하

제33조(2이상의 도로가 있는 경우의 건물의 높이제한 완화) ①법 제60조 제3항 단서의 규정에 의하여 대지가 2이상의 전면도로에 접하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부분에 대하여는 법 제60조제3항 본문의 규정을 적용함에 있어 당해 도로에 대한 전면도로의 너비는 가장 넓은 도로의 너비로 본다.

1. 가장 넓은 도로측의 대지경계선으로부터 35미터이내의 부분
2. 제1호에 해당하지 아니한 부분에 있어서 당해 전면도로의 중심선으로부터 10미터 이내의 부분을 제외한 부분
3. 제1호 및 제2호에 해당하지 아니한 부분이 2개의 교차되는 전면도로를 갖는 경우에 그 부분중 넓은 도로측의 대지경계선으로부터 수평거리 35미터 이내의 부분

②법 제60조제3항 단서의 규정에 의하여 대지에 접하는 도로의 반대측에 공원·광장·하천 등이 접하는 경우에는 법 제60조제3항 본문의 규

정을 적용함에 있어 공원·광장·하천 등의 반대쪽 경계선까지를 전면 도로의 너비로 본다.

제34조(일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ①영 제86조제1항의 규정에 의하여 전용주거지역 또는 일반주거지역안에서 건축물을 건축하는 경우 건축물의 각 부분을 정북방향으로의 인접대지경계선으로부터 다음 각 호에서 정하는 거리이상 띄어 건축하여야 한다.

1. 높이 4미터이하인 부분 : 인접대지경계선으로부터 1미터이상
2. 높이 8미터이하인 부분 : 인접대지경계선으로부터 2미터이상
3. 높이 8미터를 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 당해 건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1이상

②영 제86조제1항 본문 단서의 규정에 의하여 전용주거지역 또는 일반주거지역안에서 건축물을 건축하는 경우로서 건축물의 미관향상을 위하여 너비 20미터 이상의 도로(자동차 전용도로를 포함한다)에 접한 대지(도로와 대지의 사이에 도시계획시설인 완충녹지가 있는 경우에 그 대지를 포함한다)상호간에 건축하는 건축물의 경우에는 제1항의 규정을 적용하지 아니한다.

③영 제86조제2항 규정에 의하여 다세대주택의 경우에는 제1항의 규정에 적합하여야 하는 외에 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각방향으로 인접대지경계선까지의 수평거리는 2미터 이상으로 한다.

④법 제61조제4항의 규정에 의하여 2층 이하로서 높이가 8미터이하인 건축물로서 정북방향으로 접하는 대지의 소유자와 합의하여 공증서를 작성한 경우에는 제1항 및 제2항을 적용하지 아니할 수 있다.

제 9 장 보 칙

제35조(이행강제금) ①법 제80조제1항 단서의 규정에 의한 이행강제금은 다음 각 호의 하나와 같다.

1. 85제곱미터 이하인 주거용 건축물은 법 제80조제1항제1호의 규정에 의한 부과금액을 1제곱미터당 시가표준액의 100분의 25에 상당하는 금액에 위반 면적을 곱한 금액으로 한다.

2. 법 제80조제1항제2호 중 주거용 건축물로서 영 제115조의2제1항제1호 내지 제5호의 규정에 의한 경우에는 아래와 같이 산정하여 부과한다.
 - 가. 법 제22조의 규정에 의한 사용승인을 얻지 아니하고 건축물을 사용한 경우에는 시가표준액의 100분의 1에 해당하는 금액
 - 나. 법 제35조의 규정에 의한 건축물의 유지·관리업무 의무사항 중 조경 의무 면적을 위반한 경우에는 시가표준액(법 제42조의 규정에 위반한 경우에는 위반한 조경의무 면적에 상당하는 바닥면적의 시가표준액)의 100분의 1.5에 해당하는 금액
 - 다. 법 제60조의 규정에 의한 건축물의 높이제한에 위반한 경우에는 시가표준액의 100분의 5에 해당하는 금액
 - 라. 법 제61조의 규정에 의한 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한에 위반한 경우에는 시가표준액의 100분의 5에 상당하는 금액
 - 마. 제2항제1호의 경우에는 시가표준액의 100분의 1에 상당하는 금액
 - 바. 제2항제2호 및 제3호에 해당하는 경우에는 시가표준액의 100분의 1.5에 상당하는 금액

②영 제115조의2제1항제5호의 규정에 의한 경우는 다음 각 호의 경우를 말한다.

1. 법 제21조의 규정에 의한 착공신고를 하지 않은 경우
2. 법 제35조의 규정에 의한 유지관리상태가 법령 등의 기준에 적합하지 않은 경우(제1항제2호나목의 경우를 제외한다)
3. 법 제80조제1항, 영 제115조의2제1항제1호 내지 제4호 및 제5호 팔호 안 조항과 제1호 및 제2호에 해당되지 않는 경우

③제1항 및 제2항의 규정에 의한 이행강제금을 부과할 수 있는 횟수는 총5회로 한다.

제36조(옹벽 및 공작물 등에의 준용) ①영 제118조제1항제9호에서 “건축조례가 정하는 것”이라 함은 지붕과 벽 또는 기둥을 식별하기 곤란한 것으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공작물을 말한다.

1. 제조시설 : 레미콘믹서, 석유화학제품제조시설, 기타 이와 유사한 것
2. 저장시설 : 건조시설, 석유·석탄저장시설, 싸이로 등 기타 이와 유사한 것

3. 유희시설 : 「관광진흥법」에 의한 유원시설업의 시설중 건축물이 아닌 것

②영 제118조제1항제10호에서 건축물의 구조에 심대한 영향을 줄 수 있는 중량물로서 "건축조례가 정하는 것"이라 함은 옥상에 설치하는 30톤 이상의 물탱크, 냉각탑, 기타 이와 유사한 것을 말한다.

제37조(건축상 시상 및 교육 등) ①시장은 지역건축문화의 창달과 우수한 건축물의 건축을 장려하고 시민의식을 향상시키기 위하여 매년마다 우수건축물을 공모하여 건축주·설계자에게 건축상 시상 및 일반 시민을 상대로 교육 (선진지 현장 견학을 포함한다)을 할 수 있다.

②건축상의 시상등급은 주거용·비주거용에 대하여 각각 최우수상, 우수상, 장려상으로 구분하며, 상장, 우수건축물 표지판 등을 시상한다.

③응모대상 건축물은 제천시에 소재하여야 하며, 건축상 공모 공고일 이전까지 3년 이내에 사용검사를 득한 것이어야 한다.

④작품을 공모할 때에는 응모 대상·방법·기한·요령·시상규모 등 필요한 사항을 정하여 이를 공고하고, 시 홈페이지 등에 게재하는 등 충분한 홍보를 하여야 한다.

⑤우수건축물을 선정하기 위한 심사위원회의 구성 및 운영·선정절차·평가기준 등에 관한 세부계획은 시장이 별도 수립한다.

부 칙

①(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

②(경과조치) 이 조례 시행 당시 건축허가를 신청중인 경우와 건축허가를 받았거나 건축신고를 하고 건축중인 경우의 건축기준 등의 적용에 있어서는 종전의 규정에 의한다. 다만, 종전의 규정에 비하여 건축주·시공사 및 공사감리자에게 불리한 경우에는 개정 규정에 의한다.

【별표 1】

제천시 건축위원회 세부 심의사항
(제5조제5항 관련)

1. 건축에 관한 세부심의 사항은 다음 각목과 같다.
 - 가. 건축물의 구조안전
 - 나. 건축물 지반의 구조내력
 - 다. 소방시설의 적정성
 - 라. 피난시설의 적정성
 - 마. 피난 관련 건축물 용도의 적정성
 - 바. 피난 관련 건축물 구조의 적정성
 - 사. 기타 건축에 관한 사항
2. 건축위원회 심의 도서는 다음 각목과 같다.
 - 가. 건축계획서
 - 나. 위치도 및 계획대지 주변현황(인접대지 건물현황 표기)
 - 다. 배치도(교통처리 및 주차계획, 조경 및 공개공지계획, 1층 평면도 포함)
 - 라. 평면도
 - 마. 입면도
 - 바. 주단면도(구조계획 설명 포함)
 - 사. 대지조성 및 굴토계획(깊이 10m 이상의 토지굴착공사 또는 높이 5m이상의 옹벽 등의 공사를 수반하는 경우)
 - 아. 공개공지설치계획서(제28조에 해당하는 건축물)
 - 자. 구조계산서
 - 차. 소방설비도

【 별표 2 】

건축허가 수수료 (제20조 관련)

연면적 합계	금 액
200제곱미터미만	단독주택 3천원
	기 타 7천원
200제곱미터이상 1천제곱미터미만	단독주택 4천5백원
	기 타 1만5천원
1천제곱미터이상 5천제곱미터미만	4만원
5천제곱미터이상 1만제곱미터미만	7만5천원
1만제곱미터이상 3만제곱미터미만	15만원
3만제곱미터이상 10만제곱미터미만	30만원
10만제곱미터이상 30만제곱미터미만	60만원
30만제곱미터이상	120만원

※ 설계변경의 경우에는 변경하는 부분의 면적에 따라 적용한다.

【 별표 3 】

현장조사 · 검사업무 대행 수수료(제23조제3항 관련)

검사업무 대행 건축물 연면적	검사대행 소요시간
300제곱미터 미만	1시간
300제곱미터이상 500제곱미터 미만	2시간
500제곱미터이상 1천제곱미터 미만	4시간
1천제곱미터 이상 5천제곱미터 미만	6시간
5천제곱미터 이상 1만제곱미터 미만	10시간
1만제곱미터 이상 2만제곱미터 미만	13시간
2만제곱미터 이상 3만제곱미터 미만	15시간
3만제곱미터 이상 5만제곱미터 미만	18시간
5만제곱미터 이상	25시간

(비고)

1. 위 표에서 정하는 검사대행 소요시간에 「엔지니어링 기술진흥법」 규정에 의하여 지식경제부장관이 공고하는 엔지니어링 사업대가기준의 기술사의 시간당 노임단가를 위 표의 시간을 곱하여 산출된 금액(백원 미만은 버림)으로 한다.

예) 2007년 1월 1일 기준시 263,837원

※ 263,837원 ÷ 8시간 = 32,979원 ≈ 32,900원(백원미만 절사)

2. 「주택법」 제16조에 따라 주택건설 사업계획의 승인 대상 건축물과 「도시 및 주거환경정비법」 제28조에 따라 사업시행인가 대상 건축물은 제외

【 별표 4 】

대지안의 공지기준 (제31조 관련)

1. 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

대상 건축물	건축기준의 범위
<ul style="list-style-type: none"> 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 공장 ※ 단 전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 산업단지는 제외 	<ul style="list-style-type: none"> - 4미터 이상 (준공업지역은 1.5미터 이상)
<ul style="list-style-type: none"> 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 창고 ※ 단 전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 산업단지는 제외 	<ul style="list-style-type: none"> - 4미터 이상 (준공업지역은 1.5미터 이상)
<ul style="list-style-type: none"> 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙 제외), 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원 제외), 종교시설 	<ul style="list-style-type: none"> - 5미터 이상
<ul style="list-style-type: none"> 다중이용건축물 	<ul style="list-style-type: none"> - 5미터 이상
<ul style="list-style-type: none"> 공동주택 	<ul style="list-style-type: none"> - 아파트 5미터 이상 - 연립주택 2미터 이상 - 다세대주택 1미터 이상
<ul style="list-style-type: none"> 위험물저장 및 처리시설 동물관련시설 분뇨 및 쓰레기처리시설 묘지관련시설 	<ul style="list-style-type: none"> - 5미터 이상 - 5미터 이상 - 5미터 이상 - 5미터 이상

2. 인접대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

대상 건축물	건축기준의 범위
<ul style="list-style-type: none"> 전용주거지역에 건축하는 건축물 (공동주택 제외) 	<ul style="list-style-type: none"> - 3미터 이상
<ul style="list-style-type: none"> 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 공장 ※ 단 전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 산업단지는 제외 	<ul style="list-style-type: none"> - 3미터 이상 (준공업지역 1.5미터 이상)
<ul style="list-style-type: none"> 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙 제외), 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원 제외), 종교시설. 다만, 상업지역에서 건축하는 건축물을 제외한다. 	<ul style="list-style-type: none"> - 4미터 이상
<ul style="list-style-type: none"> 다중이용건축물(상업지역에서 건축하는 건축물을 제외한다) 	<ul style="list-style-type: none"> - 4미터 이상
<ul style="list-style-type: none"> 공동주택(상업지역에서 건축하는 공동주택을 제외한다) 	<ul style="list-style-type: none"> - 아파트 5미터 이상 - 연립주택 3미터 이상 - 다세대주택 1.5미터 이상
<ul style="list-style-type: none"> 다가구주택 위험물저장 및 처리시설 동물관련시설 분뇨 및 쓰레기처리시설 묘지관련시설 	<ul style="list-style-type: none"> - 1미터 이상 - 2미터 이상 - 5미터 이상 - 5미터 이상 - 5미터 이상

[별지 제1호 서식]

적용 완화신청서		허가번호(연도 - 구분 - 허가일련번호) □□□□ - □□□□ - □□□□□□		
신 청 인 구 분	※ 해당 항목에 V 를 기재하시기 바랍니다. <input type="checkbox"/> 건축주 <input type="checkbox"/> 설계자 <input type="checkbox"/> 시공자 <input type="checkbox"/> 공사감리자			
① 건 축 주	성 명		주민등록번호	
	주 소	(전화번호 :)		
② 설 계 자	성 명	서명 또는 인	면 허 번 호	
	사 무 소 명		등 록 번 호	
	사무소 주소	(전화번호 :)		
③ 시 공 자	성 명	서명 또는 인		
	회 사 명		면 허 번 호	
	주 소	(전화번호 :)		
완화를 받고자 하는 대지 또는 건축물의 위치				
적용의 완화를 받고자 하는 규정				
적용의 완화를 받고자 하는 사유				
완화적용시 공공의 이익이나 도시의 미관 및 이해관계자에 미치는 영향				
<p>「제천시 건축조례」 제12조제1항의 규정에 의하여 위와 같이 적용의 적용완화신청서를 제출합니다.</p> <p style="text-align: center;">년 월 일</p> <p style="text-align: right;">신청인 (인)</p> <p>제 천 시 장 귀하</p>				
구비서류	1.시행규칙 별표2의 기본설계도서 2.기타 증빙서류			

[별지 제2호 서식]

건축공사현장 안전관리 예치금 보관 신청서

건 축 주		주민(법인)등록번호	-
주 소	(전화번호 :)		
허 가 번 호		허 가 일	
대 지 위 치		지 번	
착공예정일			
사용승인신청예정일			
예 치 방 법	<input type="checkbox"/> 현금 등 <input type="checkbox"/> 보증서		
건축공사비	일금	원정 (₩)
예 치 금 액	일금	원정 (₩)
「제천시 건축조례」 제16조제2항의 규정에 따라 건축공사현장 안전관리 예치금을 보관하여 주시기 바랍니다.			
제 천 시 장 청구인(건축주) : 년 월 일 (서명 또는 인) 귀하			
구비서류	건축공사비를 입증할 수 있는 서류		

건축공사현장 안전관리에치금 보관증	
예 치 방 법	<input type="checkbox"/> 현금 등 <input type="checkbox"/> 보증서
예 치 금 액	일금 원정(₩)
예 치 자	주소: 성명:
「제천시 건축조례」 제16조제2항의 규정에 따라 건축공사현장 안전관리 예치금을 위와 같이 보관합니다.	
년 월 일	
제 천 시 장 인	
건축주() 귀하	

[별지 제3호서식]

건축공사현장 안전관리 예치금 반환 청구서

건 축 주		주민(법인)등록번호	-
주 소	(전화번호 :)		
허 가 번 호		허 가 일	
대 지 위 치		지 변	
사용승인일			
예 치 방 법	<input type="checkbox"/> 현금 등 <input type="checkbox"/> 보증서		
예 치 금 액	일금 원정 (₩)		
<p>「제천시 건축조례」 제16조제2항의 규정에 따라 건축공사현장 안전관리에치금의 반환을 청구합니다.</p> <p style="text-align: center;">년 월 일</p> <p style="text-align: center;">청구인(건축주) : (서명 또는 인)</p> <p>제 천 시 장 귀하</p>			
구비서류	건축공사현장 안전관리 예치금 보관증		

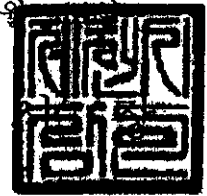
제천시 공고 제 2008 - 86호

제천시 건축조례 전부개정조례(안)

제천시 건축조례를 전부개정함에 있어 「행정절차법」 제41조의 규정에 의하여 그 취지와 주요내용을 미리 알려 시민 여러분의 의견을 듣고자 다음과 같이 공고합니다.

2008 년 01월

제 천



1. 조 례 명 : 제천시 건축조례중 전부개정 조례(안)

2. 개정취지

건축법 및 건축법시행령이 개정 시행됨에 따라 제천시 건축조례에 대해 상위 법령에 맞게 개정하는 한편 운영상 나타난 미비점을 개선·보완하여 건축환경의 변화로 활기찬 도시가 조성되고 건축행정을 효율적으로 추진하는데 목적이 있음

3. 주요내용

- 건축공사현장 안전관리에치금 예치 범위 및 기준 마련(제16조)
- 건축공사장의 안전 및 미관시설 기준을 정함(제17조)
- 공용건축물의 미관향상을 위해 미관기준을 정하도록 함(제18조)
- 건축허가 수수료의 현실화(제20조)
- 「현장조사·검사 및 확인 업무의 대행수수료」를 상위 법령에 맞게 현실화(제23조)
- 대지안의 공지기준 마련(제30조)
- 다세대주택의 일조권 기준을 완화(제33조)
- 대규모 건축물 건축시 대지의 개방감 확보와 통풍의 원활을 위해 공개공지 확보(제34조)

4. 의견서 제출

이 제천시 건축조례 전부개정조례(안)에 대하여 의견이 있는 기관·단체나 개인은 2008년 02월 03일까지 아래사항을 기재한 의견서를 제천시장(참조 : 건축팀장)에게 의견서를 제출하여 주시기 바라며, 건축조례 전부개정안은 시청 및 읍면동사무소에 비치되어 있으며, 제천시 홈페이지(www.okjc.net)의 시정소식/입법예고에 게재하였으니 참고하시기 바랍니다.

※ 연락처 : 건축팀 전화 641-5231 ~ 5232, FAX 641-5259, 담당자 : 박종여

- 예고 사항에 대한 항목별 의견 (찬반여부와 그 사유)
- 성명 (단체의 경우 단체명과 대표자 성명), 주소 및 전화번호
- 기타 참고사항

[붙임] 1

■ 입법예고 결과 제출된 의견

● 의견제출 1

➡ 제출자 : 제천시지역건축사회

➡ 내용

1. 제17조(건축공사장의 미관개선을 위한 안전시설 설치 등)에 대하여.

작금의 마스크 보도나 차기정부 인수위의 움직임을 보면 한 개의 규제라도 폐지를 하여 국민의 불편을 없애서 편의를 증진하는 것이 현실이며 행정의 흐름으로 나타나고 있습니다. 그러한 관점에서 바라볼 때 17조의 신설은 사실상 새로운 규제항목을 또 하나 만드는 것으로 보입니다.

건축공사장의 안전시설 설치에 대해서는 동의하는 바이나 그 가림막에 벽화 또는 미술 장식품을 설치하도록 하면 공사비 증가로 인한 건축주의 부담도 가중될 뿐 아니라 2층 이상, 10미터 이상 도로에 접하는 공사장에 본 항목을 적용하면 거의 모든 건축 공사장에 해당이 될 것입니다. 새로운 규제만 만들어 내는 17조 조항은 굳이 없어도 될 조항이라고 판단됩니다.

본 회의 의견 : 제17조 삭제, 또는 삭제가 어려울 경우 대로변이나 5층 이상의 대형 건축공사장 등에 선택적으로 적용.

2. 제23조(현장조사 검사 및 확인업무의 대행)에 대하여.

사용승인과 관련되는 현장조사 검사 및 확인업무 대행 수수료가 현실에 맞지 않는 낮은 금액과 검사대행 소요시간으로 볼 때 나타나는 별표3의 검사대행 시간을 조정하여주시고 업무대행자의 지정범위에 대하여도 명확히 (청주조례 참조)하여 주시기 바랍니다.

본 회의 의견 :

① 제23조 3항 2호의 “별표 3 현장조사 검사업무 대행 수수료의 100분의 50에 해당하는 금액”을 “별표 3 현장조사 검사업무 대행 수수료의 100분의 80에 해당하는 금액”으로 상향조정하고 다음 쪽의 업무대행 수수료 표 참조.

② 개정 조례안 23조 2항 후단의 “다만, 시행규칙 별지 23호 서식의---” 이하 부분은 마땅히 삭제되어야 된다고 사료됨.

검사업무 대행 건축물 연면적	검사대행 소요시간 (제천시 조례안)	본 회의 의견	타 지자체와의 비교
300㎡ 미만	1시간	660㎡ 미만까지→ 4시간	청주(단양 동일함): 660㎡ 미만까지→4시간 진천: 660㎡ 미만까지→3시간
300㎡ 이상 500㎡ 미만	2시간		
500㎡ 이상 1천㎡ 미만	4시간	기타 시간은 면적별로 적절히 조정 요망함.	기타 시간은 면적별로 적절히 조정되 어 있음.
1천㎡ 이상 5천㎡ 미만	6시간		
5천㎡ 이상 1만㎡ 미만	10시간		
1만㎡ 이상 2만㎡ 미만	13시간		
2만㎡ 이상 3만㎡ 미만	15시간		
3만㎡ 이상 5만㎡ 미만	18시간		
5만㎡ 이상	25시간		

◇ 참고로 청주시 건축조례의 같은 조항은 업무 대행 수수료의 100%이며 진천군 건축조례의 같은 조항은 업무 대행 수수료의 100분의 80입니다.

3. 제28조(도로의 지정)에 대하여.

사실상의 도로에 대하여는 이해관계인의 동의를 얻지 아니하고 도로를 지정하는 범위에 “콘크리트로 포장된 농로”를 포함하여 주시기 바랍니다.

기존의 콘크리트 포장 농로는 포장할 당시에 토지주의 동의를 득하여 포장을 하였으므로 이해관계인의 동의를 얻지 아니하고 도로로 지정하여 이용함이 타당하다고 사료됩니다.

본 회의 의견 : 제 28조 4호에 “콘크리트로 포장된 농로” 신설요망

4. 제30조(대지안의 공지)에 대하여.

우리나라는 국토의 면적이 적고, 또한 건축할 수 있는 대지도 상대적으로 소규모 필지가 많습니다. 이러한 현실에 비추어 볼 때 건축선 또는 인접대지 경계선으로부터의 이격거리가 크면 클수록 대지를 효율적으로 이용할 수 있는 기회가 줄어든다고 볼 수 있습니다.

한 동안 건축법에 대지 안의 공지 조항이 삭제되어 대지 내에 건축물의 자유로운 배치가 가능하였습니다. 그러나 이번에 건축법이 개정되면서 대지안의 공지 조항이 부활이 되었는데 운용상의 또는 피난상의 큰 문제만 없다면 대지 이용을 자유롭고 합리적인 방향으로 배치할 수 있도록 가능한 최소의 이격거리로 조례를 제정하는 것이 바람직하다고 사료됩니다. 이에 따라 이미 건축조례가 제정된 타 지자체와의 비교를 통하여 다음과 같은 의견을 제시합니다.

본 회의 의견 : 다음 쪽의 [별표4]를 참조하여 주시기 바랍니다.

【 별표 4 】

대지안의 공지기준 (제30조 관련)

1. 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

대상 건축물	제한시 건축조례 개정안	본회의의견
• 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 공장 ※ 단, 전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 산업단지에는 제외	- 4미터 이상 (준공업지역은 1.5미터이상)	-3미터이상 (“)
• 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 창고 ※ 단, 전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 산업단지에는 제외	- 4미터 이상 (준공업지역은 1.5 미터이상)	-3미터이상 (“)
• 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙 제외), 문화 및 집회시설(전시장 및 동식물원 제외), 종교시설	- 6미터 이상	-3미터이상
• 다중이용건축물	- 5미터 이상	-3미터이상
• 공동주택	-아파트 5미터 이상 -연립주택 2미터이상 -다세대주택 1미터이상	좌 동
• 위험물저장 및 처리시설	- 6미터 이상	- 3미터이상
• 동물관련시설	- 6미터 이상	- 5미터이상
• 분뇨 및 쓰레기처리시설	- 6미터 이상	- 5미터이상
• 묘지관련시설	- 6미터 이상	- 5미터이상

2. 인접대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

대상 건축물	제한시 건축조례 안	본회의의견
• 전용주거지역에 건축하는 건축물 (공동주택 제외)	- 3미터 이상	- 2미터이상
• 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 공장 ※ 단, 전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 산업단지는 제외	- 3미터이상 (준공업지역 1.5미터이상)	좌 동
• 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙 제외), 문화 및 집회시설(전시장 및 동식물원 제외), 종교시설. 다만, 상업지역에서 건축하는 건축물을 제외한다.	- 4미터 이상	- 3미터이상
• 다중이용건축물(상업지역에서 건축하는 건축물을 제외한다)	- 4미터 이상	- 3미터이상
• 공동주택(상업지역에서 건축하는 공동주택을 제외한다)	-아파트 5미터 이상 -연립주택 3미터 이상 -다세대주택 1.5미터 이상	좌 동
• 다가구주택	- 10미터 이상	- 삭제
• 위험물저장 및 처리시설	- 20미터 이상	- 20미터이상
• 동물관련시설	- 50미터 이상	- 50미터이상
• 분뇨 및 쓰레기처리시설	- 50미터 이상	- 50미터이상
• 묘지관련시설	- 50미터 이상	- 50미터이상
• 위에서 정하지 않는 건축물 (신설요양)	-	- 0.5미터이상

● 의견제출 2

➡ 제출자 : 대한전문건설인협회(제천시회장 오일석)

➡ 내용

1. 제17조(건축공사장의 미관개선을 위한 안전시설 설치 등)에 대하여.

개정안에 따르면 2층이상인 건축물로서 대지가 10미터 이상의 도로에 접한 공사장에 미관 개선을 위한 가림막을 설치하여야 하며 벽화 또는 미술장식품(사진 또는 그림)을 설치하도록 되어 있으며 이 조항은 거의 모든 공사장에 해당될 것입니다. 이는 가뜩이나 요즘 같이 공사비가 증가될 뿐 아니라 없었던 규제를 새로 만드는 격이니 시대적 흐름에 맞지 않는다 할 것입니다.

국민의 편의를 위하여 있는 있는 규제도 없애는 현실에 비추어 보면 17조는 삭제하는 것이 타당하다고 사료됩니다.

만약에 그 필요성에 따라 178조 신설이 불가피하다면 적용 범위를 넓혀서 장기적으로 공사가 이루어지는 현장(예를 들면 5층이상 정도) 또는 대로변(예를 들면 20미터 이상 도로변)으로 국한 하는 것이 적합하다고 사료됩니다.

[붙임] 2

■ 입법예고시 제출된 의견에 대한 집행부 검토결과

제천시 건축조례 개정안(입법예고시)	입법예고시 의견제출된 의견	제천시 검토의견
<p>제17조(건축공사장의 미관개선을 위한 안전시설 설치 등) ①2층 이상인 건축물로서 건축하는 대지가 10미터 이상의 도로에 접한 공사장에는 다음 각 호와 같이 공사장 안전시설 및 미관시설을 설치하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 도로에 접한 대지경계선에 2.4미터이상 높이의 가림막 설치 2. 가림막의 미관시설은 주변과 조화될 수 있도록 벽화 또는 미술장식품(사진 또는 그림) 설치 <p>②공사장 안전시설 및 미관시설은 건축허가신청시 계획안을 제출하여야 하며, 존치기간은 착공일부터 외부마감공사 완료시까지로 한다.</p> <p>③제1항의 미관개선 및 안전시설 설치현황을 사용승인신청시 설치·사진을 첨부하여 제출하여야 한다.</p>	<p>□ 의견제출자 : 제천시 건축사회</p> <ul style="list-style-type: none"> - 건축공사장의 안전시설 설치에 동의하는 바이나 가림막에 벽화 또는 미술장식품을 설치하도록 하면 공사비 증가로 건축주의 부담 가중 - 2층이상 10미터 이상 도로에 접하는 공사장에 본 항목을 적용하면 모든 공사장에 해당됨 - 본조항의 “삭제 또는 5층이상의 대형 건축공사장”으로 변경을 요구 <p>□ 의견제출자 : 대한전문건설협회 제천시회</p> <ul style="list-style-type: none"> - 국민 편의를 위해 본조의 <u>삭제를 요망</u> - 본조항 신설이 불가피하다면 적용범위를 넓혀서 장기적으로 이루어지는 공사현장(5층이상, 20미터 이상도로변)으로 완화를 요구 	<ul style="list-style-type: none"> - 본조항 신설취지는 건축공사장의 무분별한 가림막 설치로 안정성 저해와 가림막의 통일성이 없어 도시미관을 저해하고 있어 이의 개선이 필요하여 건축공사장에 미관개선시설을 설치하고자 하는 사항으로 - 건축공사장에 대한 규제라기 보다는 인근을 지나는 시민들의 안전 도모와 도시미관을 향상시키기 위한 사항으로 제출된 의견을 수용하여 5층이상 20미터 도로변에만 설치할시 대규모 건축물로만 한정하는 사항으로 - 제천시역의 도시계획도로 및 건축규모를 비추어 볼 때 제출한 의견의 전부 수용은 불가한 사항이나 의견을 일부 수용하여 결정한다면 당초의 입법 취지를 판단하여 볼때 『3층이상 건축물로 하고 대지가 12미터 이상인 도로에 접한 공사장』으로 일부 완화하여 조례 개정함을 바람직할 것으로 판단됨

제천시 건축조례 개정안(입법예고시)	입법예고시 의견제출된 의견	제천시 검토의견
<p>제23조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행) ①영 제20조제1항의 규정에 의하여 허가대상 모든 건축물의 건축허가와 관련되는 현장조사·검사 및 확인업무를 건축사에게 대행하고, 사용승인 및 임시사용승인과 관련되는 현장조사·검사 및 확인업무를 당해 건축물의 설계자 또는 감리자가 아닌 건축사에게 대행한다.</p> <p>②제1항의 규정에 의한 현장조사·검사 및 확인업무의 대행자(이하 “업무대행자”라 한다)지정은 「건축사법」에 의하여 설치된 건축사협회(이하 “건축사협회”라 한다)에 위탁할 수 있다. <u>다만, 시행규칙 별지 제23호서식의 건축허가조사 및 검사조서 또는 시행규칙 별지 제24호서식의 사용승인조사 및 검사조서를 첨부하여 건축허가 등을 신청한 경우에는 시장의 업무를 대행한 것으로 본다.</u></p> <p>③법 제23조제3항 및 시행규칙 제21조제3항의 규정에 의하여 시장은 업무대행자에게 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 수수료를 지급 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 건축허가와 관련되는 현장조사·검사 및 확인업무를 대행한 자 : 별표 3 현장조사·검사업무 대행 수수료의 <u>100분의 20</u>에 해당하는 금액. 단 건축허가 처리된 경우에 한한다. 2. 사용승인과 관련되는 현장조사·검사 및 확인업무를 대행한 자 : 별표 3 현장조사·검사업무 대행 수수료의 <u>100분의 50</u>에 해당하는 금액(임시사용승인은 사용승인 완료후에 지급 한다) <p>④ <생략> ⑤ <생략></p>	<p>□ 의견제출자 : 제천시 건축사회</p> <p>- 안제23조제3항제2호의 대행수수료의 <u>100분의 50</u>을 지급하는 것을 <u>100분의 80</u>으로 인상하여 적용하는 안과</p> <p>- 검사소요시간 <u>300㎡미만 1시간, 300㎡이상 미만 500㎡미만 2시간,</u> 조례안에 대해 660㎡미만에 대해 4시간 일괄 적용하여 달라는 의견을 제출</p> <p>- 단서조항 삭제요구</p>	<p>- 현재 지급되고 있는 대행수수료는 년 300만원정도의 예산을 수립하여 추진하고 있으나 100분의 50 일 경우 950만원정도 100분의 80 일 경우 1400만원정도가 소요됨</p> <p>- 제천시 건축사회 제출한 2가지 의견에 대해 모두 수용할 경우 예산 부담이 가중되므로 제출한 의견의 <u>100분의 70으로 의견 수용하여 개정항이 가할 것으로 판단됨(70% = 1200만원 예산 소요)</u></p> <p>- 조례안 제2항의 단서조항을 삭제 요구하는 것은 제천시 지역으로 한정하여 달라는 사항으로 건축사협회와 위탁계약을 체결하면 단서조항의 삭제는 필요하지 않은 사항으로 조례 개정후 위탁계약 체결시까지 타 지역건축사의 검사조서 제출이 예상되므로 <u>제출된 의견 반영이 불가하다고 사료 됨</u></p>

제천시 건축조례 개정안(입법예고시)	입법예고시 의견제출된 의견	제천시 검토의견
<p>제28조(도로의 지정) 법 제35조제1항제2호의 규정에 의하여 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사실상의 도로에 대하여는 이해관계인의 동의를 얻지 아니하고 도로를 지정할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「지적법」상 지목이 도로인 국·공유지로서 주민이 통행로로 이용하고 있는 사실상의 도로 2. 주민이 장기간 통행로로 이용하고 있는 복개된 하천, 제방 3. 「지적법」상 지목이 도로이고 주민이 장기간 통행로로 이용하고 있는 사실상의 통로로서 「부동산등기법」 규정에 의한 등기가 되어 있지 아니한 토지 <p><신설요구></p>	<p>□ 의견제출자 : 제천지역 건축사회</p> <p>- 기존의 콘크리트포장 농로는 포장할 당시에 토지주의 동의를 득하여 포장을 하였으므로 이해관계인의 동의를 득하지 아니하고 도로로 지정하여 이용함이 타당하므로 “4. 콘크리트로 포장된 농로”를 추가하여 줄 것을 요구</p> <p>4. 콘크리트 포장 농로</p>	<p>- 제천지역 건축사회의 의견은 “콘크리트 포장 농로”를 4호로 신설을 요구하는 사항으로 신설하는 조문은 사인의 토지를 건축법으로 제한하는 것으로 개인의 재산권 침해등 소지가 있으며 토지소유자와 민사소송이 말리는등 개인의 건축행위로 인한 제천시가 분쟁의 주체가 될 수 있어 개정의견에는 반대하는 사항임</p>

제30조(대지안의 공지) 법 제50조 규정에 의하여 용도지역·용도지구, 건축물의 용도 및 규모 등에 따라 건축선 및 인접대지경계선으로부터 띄워야 할 거리는 별표 4와 같다.

【별표 4】

대지안의 공지기준 (제30조 관련)

1. 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

대상 건축물	건축기준의 범위		
	개정안(입법예고)	제출의견	제천시 검토의견
• 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 공장 ※ 단, 전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 산업단지는 제외	- 4미터 이상 (준공업지역은 1.5미터 이상)	- 3미터 이상	- 수용가능함 (3미터 이상)
• 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 창고 ※ 단, 전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 산업단지는 제외	- 4미터 이상 (준공업지역은 1.5미터 이상)	- 3미터 이상	- 수용가능함
• 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 판매시설, 숙박시설(여관 및 여안숙 제외), 문화 및 집회시설(전시장 및 동식물원 제외), 종교시설	- 6미터 이상	- 3미터 이상	- 일부수용 (4미터 이상) (규제사무 상의결과 반영)
• 다중이용건축물	- 5미터 이상	- 3미터 이상	- 수용가능함 (3미터 이상)
• 공동주택	- 아파트 5미터 이상 - 연립주택 2미터 이상 - 다세대주택 1미터 이상	의견없음	
• 위험물저장 및 처리시설	- 6미터 이상	- 3미터 이상	- 5미터 이상 (규제사무 상의결과 반영)
• 동물관련시설	- 6미터 이상	- 5미터 이상	- 5미터 이상 (규제사무 상의결과 반영)
• 분뇨 및 쓰레기처리시설	- 6미터 이상	- 5미터 이상	- 5미터 이상 (규제사무 상의결과 반영)
• 묘지관련시설	- 6미터 이상	- 5미터 이상	- 5미터 이상 (규제사무 상의결과 반영)

2. 인접대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

대상 건축물	건축기준의 범위		
	개정안(입법예고)	제출의견	제천시 검토의견
• 전용주거지역에 건축하는 건축물 (공동주택 제외)	- 3미터 이상	- 2미터 이상	- 수용가능함
• 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 공장 ※ 단, 전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 산업단지는 제외	- 3미터 이상 (준공업지역 1.5미터 이상)	의견없음	
• 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 판매시설, 숙박시설(여관 및 여안숙 제외), 문화 및 집회시설(전시장 및 동식물원 제외), 종교시설. 다만, 상업지역에서 건축하는 건축물을 제외한다.	- 4미터 이상	- 3미터 이상	- 수용가능함
• 다중이용건축물(상업지역에서 건축하는 건축물을 제외한다)	- 4미터 이상	- 3미터 이상	- 수용가능함
• 공동주택(상업지역에서 건축하는 공동주택을 제외한다)	- 아파트 5미터 이상 - 연립주택 3미터 이상 - 다세대주택 1.5미터 이상	의견없음	
• 다가구주택	- 1미터 이상	- 산재	- 수용불가 : 주거환경이 열악해 지므로 확보 필요
• 위험물저장 및 처리시설	- 20미터 이상	의견없음	
• 동물관련시설	- 50미터 이상	의견없음	
• 분뇨 및 쓰레기처리시설	- 50미터 이상	의견없음	
• 묘지관련시설	- 50미터 이상	의견없음	
• 기타시설		- 0.5미터 이상	- 수용불가 : 민법 규정에 명시된 사항으로 신설 불필요

※ 종합의견 : 대지안의 공지기준은 대지의 개방감을 확보하여 주거환경을 쾌적하게 하기 위한 사항으로 제천시 건축사회의 의견제출 사항을 모두 수용하기에는 주거환경이 열악해 지는 경향이 있으므로 상기와 같이 일부를 반영함이 타당한 것으로 사료 됨

관련법 발췌본

□ 건축법

제1조(목적) 이 법은 건축물의 대지·구조·설비 기준 및 용도 등을 정하여 건축물의 안전·기능·환경 및 미관을 향상시킴으로써 공공복리의 증진에 이바지하는 것을 목적으로 한다.

제4조(건축위원회) ① 국토해양부장관, 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 사항을 조사·심의하기 위하여 각각 건축위원회를 두어야 한다.

1. 이 법과 조례의 시행에 관한 중요 사항
2. 다른 법령에서 건축위원회의 심의를 받도록 규정한 사항
3. 다른 법령에서 그 법령에 따른 심의를 갈음하여 건축위원회의 심의를 받을 수 있도록 규정한 경우 그 법령에 따라 건축위원회의 심의를 요청한 사항
- ② 국토해양부장관은 제1항에 따라 자신이 설치하는 건축위원회(이하 "중앙건축위원회"라 한다)의 심의를 효율적으로 수행하기 위하여 필요하면 분야별로 전문위원회를 구성·운영할 수 있다.
- ③ 제2항에 따른 전문위원회는 중앙건축위원회가 정하는 사항을 심의한다.
- ④ 제3항에 따라 전문위원회의 심의를 거친 사항은 중앙건축위원회의 심의를 거친 것으로 본다.
- ⑤ 제1항에 따른 각 건축위원회의 조직·운영, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토해양부령이나 해당 지방자치단체의 조례(자치구의 경우에는 특별시나 광역시의 조례를 말한다. 이하 같다)로 정한다.

제5조(적용의 완화) ① 건축주, 설계자, 공사시공자 또는 공사감리자(이하 "건축관계자"라 한다)는 업무를 수행할 때 이 법을 적용하는 것이 매우 불합리하다고 인정되는 대지나 건축물로서 대통령령으로 정하는 것에 대하여는 이 법의 기준을 완화하여 적용할 것을 특별시장·광역시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 "허가권자"라 한다)에게 요청할 수 있다.

② 제1항에 따른 요청을 받은 허가권자는 제4조에 따른 건축위원회(이하 "건축위원회"라 한다)의 심의를 거쳐 완화 여부와 적용 범위를 결정하고 그 결과를 신청인에게 알려야 한다.

③ 제1항과 제2항에 따른 요청 및 결정의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

제6조(기존의 건축물 등에 관한 특례) 허가권자는 법령의 제정·개정이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 대지나 건축물이 이 법에 맞지 아니하게 된 경우에는 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치

단체의 조례로 정하는 바에 따라 건축을 허가할 수 있다.

제8조(리모델링에 대비한 특례 등) 리모델링이 쉬운 구조의 공동주택의 건축을 촉진하기 위하여 공동주택을 대통령령으로 정하는 구조로 하여 건축허가를 신청하면 제56조, 제60조 및 제61조에 따른 기준을 100분의 120의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율로 완화하여 적용할 수 있다.

제2장 건축물의 건축

제10조(건축 관련 입지와 규모의 사전결정) ① 제11조에 따른 건축허가 대상 건축물을 건축하려는 자는 건축허가를 신청하기 전에 허가권자에게 그 건축물을 해당 대지에 건축하는 것이 이 법이나 다른 법령에서 허용되는지에 대한 사전결정을 신청할 수 있다.

② 제1항에 따른 사전결정을 신청하는 자(이하 "사전결정신청자"라 한다)는 건축위원회 심의와 「환경·교통·재해 등에 관한 영향평가법」에 따른 교통영향평가를 동시에 신청할 수 있다.

③ 허가권자는 제1항에 따라 사전결정이 신청된 건축물의 대지면적이 「환경정책기본법」 제25조의2에 따른 사전환경성검토대상인 경우 환경부장관이나 지방환경관서의 장과 사전환경성검토에 관한 협의를 하여야 한다.

④ 허가권자는 제1항과 제2항에 따른 신청을 받으면 입지, 건축물의 규모, 용도 등을 사전결정한 후 사전결정 신청자에게 알려야 한다.

⑤ 제1항과 제2항에 따른 신청 절차, 신청 서류, 통지 등에 필요한 사항은 국토해양부령으로 정한다.

⑥ 제4항에 따른 사전결정 통지를 받은 경우에는 다음 각 호의 허가를 받거나 신고 또는 협의를 한 것으로 본다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위허가
2. 「산지관리법」 제14조와 제15조에 따른 산지전용허가와 산지전용신고. 다만, 보전산지인 경우에는 도시지역만 해당된다.
3. 「농지법」 제34조, 제35조 및 제43조에 따른 농지전용허가신고 및 협의
4. 「하천법」 제33조에 따른 하천점용허가

⑦ 허가권자는 제6항 각 호의 어느 하나에 해당되는 내용이 포함된 사전결정을 하려면 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 하며, 협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 요청받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하여야 한다.

⑧ 사전결정신청자는 제4항에 따른 사전결정을 통지 받은 날부터 2년 이내에 제11조에 따른 건축허가를 신청하여야 하며, 이 기간에 건축허가를 신청하지 아니하면 사전결정의 효력이 상실된다.

- 제12조(건축복합민원 일괄협의회) ① 허가권자는 제11조에 따라 허가를 하려면 해당 용도·규모 또는 형태의 건축물을 건축하려는 대지에 건축하는 것이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제54조, 제56조부터 제62조까지 및 제76조부터 제82조까지의 규정과 그 밖에 대통령령으로 정하는 관계 법령의 규정에 맞는지 확인하고, 제10조제6항 각 호와 같은 조 제7항 또는 제11조제5항 각 호와 같은 조 제6항의 사항을 처리하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축복합민원 일괄협의회를 개최하여야 한다.
- ② 제1항에 따라 확인이 요구되는 법령의 관계 행정기관의 장과 제10조제7항 및 제11조제6항에 따른 관계 행정기관의 장은 소속 공무원을 제1항에 따른 건축복합민원 일괄협의회에 참석하게 하여야 한다.
- 제13조(건축 공사현장 안전관리 예치금 등) ① 제11조에 따라 건축허가를 받은 자는 건축물의 건축공사를 중단하고 장기간 공사현장을 방치할 경우 공사현장의 미관 개선과 안전관리 등 필요한 조치를 하여야 한다.
- ② 허가권자는 연면적이 5천제곱미터 이상으로서 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물(「주택법」 제77조제1항제1호에 따라 대한주택보증주식회사가 분양보증을 한 건축물이나 「건축물의 분양에 관한 법률」 제4조제1항제1호에 따른 분양보증이나 신약계약을 체결한 건축물은 제외한다)에 대하여는 제21조에 따른 착공신고를 하는 건축주(「대한주택공사법」에 따른 대한주택공사, 「한국토지공사법」에 따른 한국토지공사 또는 「지방공기업법」에 따라 건축사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사는 제외한다)에게 장기간 건축물의 공사현장이 방치되는 것에 대비하여 미리 미관 개선과 안전관리에 필요한 비용(대통령령으로 정하는 보증서를 포함하며, 이하 “예치금”이라 한다)을 건축공사비의 1퍼센트의 범위에서 예치하게 할 수 있다.
- ③ 허가권자가 예치금을 반환할 때에는 대통령령으로 정하는 이율로 산정한 이자를 포함하여 반환하여야 한다. 다만, 보증서를 예치한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ④ 제2항에 따른 예치금의 산정·예치 방법, 반환 등에 관하여 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.
- ⑤ 허가권자는 공사현장이 방치되어 도시미관을 저해하고 안전을 위해한다고 판단되면 건축허가를 받은 자에게 건축물 공사현장의 미관과 안전관리를 위한 개선을 명할 수 있다.
- ⑥ 허가권자는 제5항에 따른 개선명령을 받은 자가 개선을 하지 아니하면 「행정대집행법」으로 정하는 바에 따라 대집행을 할 수 있다. 이 경우 제2항에 따라 건축주가 예치한 예치금을 행정대집행에 필요

한 비용에 사용할 수 있으며, 행정대집행에 필요한 비용이 이미 납부한 예치금보다 많을 때에는 「행정대집행법」 제6조에 따라 그 차액을 추가로 징수할 수 있다.

- 제20조(가설건축물) ① 도시계획시설 또는 도시계획시설예정지에서 가설건축물을 건축하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조에 적합하여야 하고, 3층 이하로서 대통령령으로 정하는 기준의 범위에서 조례로 정하는 바에 따라 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다.
- ② 제1항에 따른 가설건축물 외에 재해복구, 홍행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물을 축조하려는 자는 대통령령으로 정하는 존치 기간, 설치 기준 및 절차에 따라 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고한 후 착공하여야 한다.
- ③ 제1항과 제2항에 따른 가설건축물을 건축하거나 축조할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제25조, 제38조부터 제42조까지, 제44조부터 제64조까지, 제66조부터 제68조까지의 규정과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조 중 일부 규정을 적용하지 아니한다.
- ④ 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항이나 제2항에 따라 가설건축물의 건축을 허가하거나 축조신고를 받은 경우 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 가설건축물대장에 이를 기재하여 관리하여야 한다.
- 제22조(건축물의 사용승인) ① 건축주가 제11조·제14조 또는 제20조제1항에 따라 허가를 받았거나 신고를 한 건축물의 건축공사를 완료(하나의 대지에 둘 이상의 건축물을 건축하는 경우 동(棟)별 공사를 완료한 경우를 포함한다)한 후 그 건축물을 사용하려면 제25조제5항에 따라 공사감리자가 작성한 감리완료보고서(같은 조 제1항에 따른 공사감리자를 지정한 경우만 해당된다)와 국토해양부령으로 정하는 공사완료도서를 첨부하여 허가권자에게 사용승인을 신청하여야 한다.
- ② 허가권자는 제1항에 따른 사용승인신청을 받은 경우 국토해양부령으로 정하는 기간에 다음 각 호의 사항에 대한 검사를 실시하고, 검사에 합격된 건축물에 대하여는 사용승인서를 내주어야 한다. 다만, 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물은 사용승인을 위한 검사를 실시하지 아니하고 사용승인서를 내줄 수 있다.
1. 사용승인을 신청한 건축물이 이 법에 따라 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지의 여부
 2. 감리완료보고서, 공사완료도서 등의 서류 및 도서가 적합하게 작성되었는지의 여부
- ③ 건축주는 제2항에 따라 사용승인을 받은 후가 아니면 건축물을 사용하거나 사용하게 할 수 없다. 다

만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 허가권자가 제2항에 따른 기간 내에 사용승인서를 교부하지 아니한 경우

2. 사용승인서를 교부받기 전에 공사가 완료된 부분이 건폐율, 용적률, 설비, 피난·방화 등 국토해양부령으로 정하는 기준에 적합한 경우로서 기간을 정하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 임시로 사용의 승인을 한 경우

④ 건축주가 제2항에 따른 사용승인을 받은 경우에는 다음 각 호에 따른 사용승인·준공검사 또는 등록신청 등을 받거나 한 것으로 보며, 공장건축물의 경우에는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제14조의2에 따라 관련 법률의 검사 등을 받은 것으로 본다.

1. 「하수도법」 제27조에 따른 배수설비(排水設備)의 준공검사 및 같은 법 제37조에 따른 개인하수처리시설의 준공검사

2. 「지적법」 제3조에 따른 지적공부(地籍公簿)의 변동사항 등록신청

3. 「승강기제조 및 관리에 관한 법률」 제13조에 따른 승강기 완성검사

4. 「에너지이용 합리화법」 제39조에 따른 보일러 설치검사(08.08.28부터 시행)

5. 「전기사업법」 제63조에 따른 전기설비의 사용전검사

6. 「정보통신공사업법」 제36조에 따른 정보통신공사의 사용전검사

7. 「도로법」 제38조제3항에 따른 도로점용공사 완료확인

8. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제62조에 따른 개발 행위의 준공검사

9. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제98조에 따른 도시계획시설사업의 준공검사

10. 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제37조에 따른 수질오염물질 배출시설의 가동개시의 신고

11. 「대기환경보전법」 제30조에 따른 대기오염물질 배출시설의 가동개시의 신고

12. 「소음·진동규제법」 제13조에 따른 소음·진동 배출시설의 가동개시의 신고

⑤ 허가권자는 제2항에 따른 사용승인을 하는 경우 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 내용이 포함되어 있으면 관계 행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다.

⑥ 특별시장 또는 광역시장은 제2항에 따라 사용승인을 한 경우 지체 없이 그 사실을 군수 또는 구청장에게 알려서 건축물대장에 적게 하여야 한다. 이 경우 건축물대장에는 설계자, 대통령령으로 정하는 주요 공사의 시공자, 공사감리자를 적어야 한다.

제23조(건축물의 설계) ① 제11조제1항에 따라 건축허

가를 받아야 하거나 제14조제1항에 따라 건축신고를 하여야 하는 건축물 또는 제22조에 따른 사용승인을 받은 후 20년 이상이 지난 건축물로서 「주택법」 제42조제2항 또는 제3항에 따른 리모델링을 하는 건축물의 건축등을 위한 설계는 건축사가 아니면 할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 바닥면적의 합계가 85제곱미터 미만인 증축·개축 또는 재축

2. 연면적이 200제곱미터 미만이고 층수가 3층 미만인 건축물의 대수선

3. 그 밖에 건축물의 특성과 용도 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 건축물의 건축등

② 설계자는 건축물이 이 법과 이 법에 따른 명령이나 처분, 그 밖의 관계 법령에 맞고 안전·기능 및 미관에 지장이 없도록 설계하여야 하며, 국토해양부장관이 정하여 고시하는 설계도서 작성기준에 따라 설계도서를 작성하여야 한다. 다만, 해당 건축물의 공법(工法) 등이 특수한 경우로서 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 건축위원회의 심의를 거친 때에는 그러하지 아니하다.

③ 제2항에 따라 설계도서를 작성한 설계자는 설계가 이 법과 이 법에 따른 명령이나 처분, 그 밖의 관계 법령에 맞게 작성되었는지를 확인한 후 설계도서에 서명날인하여야 한다.

④ 국토해양부장관이 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 작성하거나 인정하는 표준설계도서나 특수한 공법을 적용한 설계도서에 따라 건축물을 건축하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.

제27조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행) ① 허가권자는 이 법에 따른 현장조사·검사 및 확인업무(신고 대상 건축물에 대한 현장조사·검사 및 확인업무는 제외한다)를 대통령령으로 정하는 바에 따라 「건축사법」에 따라 건축사 업무신고를 한 자에게 대행하게 할 수 있다.

② 제1항에 따라 업무를 대행하는 자는 현장조사·검사 또는 확인결과를 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 서면으로 보고하여야 한다.

③ 허가권자는 제1항에 따른 자에게 업무를 대행하게 한 경우 국토해양부령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 수수료를 지급하여야 한다.

제28조(공사현장의 위해 방지 등) ① 건축물의 공사시 공자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 공사현장의 위해를 방지하기 위하여 필요한 조치를 하여야 한다.

② 허가권자는 건축물의 공사와 관련하여 건축관계자간 분쟁상당 등의 필요한 조치를 하여야 한다.

제29조(공용건축물에 대한 특례) ① 국가나 지방자치단체는 제11조나 제14조에 따른 건축물을 건축하거나 대수선하려는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에

따라 미리 건축물의 소재지를 관할하는 허가권자와 협의하여야 한다.

② 국가나 지방자치단체가 제1항에 따라 건축물의 소재지를 관할하는 허가권자와 협의한 경우에는 제11조나 제14조에 따른 건축허가를 받았거나 신고한 것으로 본다.

③ 제1항에 따라 협의한 건축물에는 제22조제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하지 아니한다. 다만, 건축물의 공사가 끝난 경우에는 지체 없이 허가권자에게 통보하여야 한다.

제35조(건축물의 유지·관리) ① 건축물의 소유자나 관리자는 건축물, 대지 및 건축설비를 제40조부터 제58조까지, 제60조부터 제64조까지 및 제66조부터 제68조까지의 규정에 적합하도록 유지·관리하여야 한다.

② 제1항에 따른 건축물 유지·관리의 기준 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제36조(건축물의 철거 등의 신고) ① 건축물의 소유자나 관리자는 건축물을 철거하려면 철거를 하기 전에 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

② 건축물의 소유자나 관리자는 건축물이 재해로 멸실된 경우 멸실 후 30일 이내에 신고하여야 한다.

③ 제1항과 제2항에 따른 신고의 대상이 되는 건축물과 신고 절차 등에 관하여는 국토해양부령으로 정한다.

제37조(건축지도원) ① 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 건축물의 발생을 예방하고 건축물을 적법하게 유지·관리하도록 지도하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축지도원을 지정할 수 있다.

② 제1항에 따른 건축지도원의 자격과 업무 범위 등은 대통령령으로 정한다.

제38조(건축물대장) ① 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축물의 소유·이용 상태를 확인하거나 건축정책의 기초 자료로 활용하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 건축물대장에 건축물과 그 대지의 현황을 적어서 보관하여야 한다.

1. 제22조제2항에 따라 사용승인서를 내준 경우
2. 제11조에 따른 건축허가 대상 건축물(제14조에 따른 신고 대상 건축물을 포함한다) 외의 건축물의 공사를 끝낸 후 기재를 요청한 경우
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

② 제1항에 따른 건축물대장의 서식, 기재 내용, 기재 절차, 그 밖에 필요한 사항은 국토해양부령으로 정한다.

제39조(등기축택) ① 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 건축물대장의 기재 내용이 변경되는 경우(제2호의 경우 신규 등록은 제외한다) 관할 등기소에 그 등

기를 축택할 수 있다. 이 경우 제1호와 제4호의 등기축택은 지방자치단체가 자기를 위하여 하는 등기로 본다.

1. 지번이나 행정구역의 명칭이 변경된 경우
2. 제22조에 따른 사용승인을 받은 건축물로서 사용승인 내용 중 건축물의 면적·구조·용도 및 층수가 변경된 경우
3. 제36조제1항에 따른 건축물의 철거신고에 따라 철거한 경우
4. 제36조제2항에 따른 건축물의 멸실 후 멸실신고를 한 경우

② 제1항에 따른 등기축택의 절차에 관하여 필요한 사항은 국토해양부령으로 정한다.

제4장 건축물의 대지와 도로

제42조(대지의 조경) ① 면적이 200제곱미터 이상인 대지에 건축을 하는 건축주는 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 따라 대지에 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 조경이 필요하지 아니한 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물에 대하여는 조경 등의 조치를 하지 아니할 수 있으며, 옥상 조경 등 대통령령으로 따로 기준을 정하는 경우에는 그 기준에 따른다.

② 국토해양부장관은 식재(植栽) 기준, 조경 시설물의 종류 및 설치방법, 옥상 조경의 방법 등 조경에 필요한 사항을 정하여 고시할 수 있다.

제43조(공개 공지 등의 확보) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 대통령령으로 정하는 용도와 규모의 건축물은 일반이 사용할 수 있도록 대통령령으로 정하는 기준에 따라 소규모 휴식시설 등의 공개 공지(空地: 空地) 또는 공개 공간을 설치하여야 한다.

1. 일반주거지역, 준주거지역
2. 상업지역
3. 준공업지역
4. 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시화의 가능성이 크다고 인정하여 지정·공고하는 지역

② 제1항에 따라 공개 공지나 공개 공간을 설치하는 경우에는 제55조, 제56조와 제60조를 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.

제44조(대지와 도로의 관계) ① 건축물의 대지는 2미터 이상이 도로(자동차량의 통행에 사용되는 도로는 제외한다)에 접하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그러하지 아니하다.

1. 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우
2. 건축물의 주변에 대통령령으로 정하는 공지가 있는 경우
- ② 건축물의 대지가 접하는 도로의 너비, 대지가 도

로에 접하는 부분의 길이, 그 밖에 대지와 도로의 관계에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따른다.

제45조(도로의 지정·폐지 또는 변경) ① 허가권자는 제2조제1항제11호나목에 따라 도로의 위치를 지정·공고하려면 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 그 도로에 대한 이해관계인의 동의를 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 이해관계인의 동의를 받지 아니하고 건축위원회의 심의를 거쳐 도로를 지정할 수 있다.

1. 허가권자가 이해관계인이 해외에 거주하는 등의 사유로 이해관계인의 동의를 받기가 곤란하다고 인정하는 경우
2. 주민이 오랫동안 통행로로 이용하고 있는 사실상의 통로로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 것인 경우

② 허가권자는 제1항에 따라 지정한 도로를 폐지하거나 변경하려면 그 도로에 대한 이해관계인의 동의를 받아야 한다. 그 도로에 편입된 토지의 소유자, 건축주 등이 허가권자에게 제1항에 따라 지정된 도로의 폐지나 변경을 신청하는 경우에도 또한 같다.

③ 허가권자는 제1항과 제2항에 따라 도로를 지정하거나 변경하면 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 도로관리대장에 이를 적어서 관하여야 한다.

제57조(대지의 분할 제한) ① 건축물이 있는 대지는 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적에 못 미치게 분할할 수 없다.

② 건축물이 있는 대지는 제44조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 및 제61조에 따른 기준에 못 미치게 분할할 수 없다.

제58조(대지 안의 공지) 건축물을 건축하거나 용도변경하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·용도지구, 건축물의 용도 및 규모 등에 따라 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 6미터 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 이상을 띄워야 한다.

제59조(맞벽 건축과 연결복도) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제58조, 제61조 및 「민법」 제242조를 적용하지 아니한다.

1. 대통령령으로 정하는 지역에서 도시미관 등을 위하여 둘 이상의 건축물 벽을 맞벽(대지경계선으로부터 50센티미터 이내인 경우를 말한다. 이하 같다)으로 하여 건축하는 경우
2. 대통령령으로 정하는 기준에 따라 인근 건축물과 이어지는 연결복도나 연결통로를 설치하는 경우

② 제1항 각 호에 따른 맞벽, 연결복도, 연결통로의 구조·크기 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제60조(건축물의 높이 제한) ① 허가권자는 가로구역

〔(街路區域): 도로로 둘러싸인 일단(一團)의 지역을 말한다. 이하 같다〕을 단위로 하여 대통령령으로 정하는 기준과 절차에 따라 건축물의 최고 높이를 지정·공고할 수 있다. 다만, 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 가로구역의 최고 높이를 완화하여 적용할 필요가 있다고 판단되는 대지에 대하여는 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축위원회의 심의를 거쳐 최고 높이를 완화하여 적용할 수 있다.

② 특별시장이나 광역시장은 도시의 관리를 위하여 필요하면 제1항에 따른 가로구역별 건축물의 최고 높이를 특별시나 광역시의 조례로 정할 수 있다.

③ 제1항에 따른 최고 높이가 정하여지지 아니한 가로구역의 경우 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 전면(前面)도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 1.5배를 넘을 수 없다. 다만, 대지가 둘 이상의 도로, 공원, 광장, 하천 등에 접하는 경우에는 건축물의 높이를 해당 지방자치단체의 조례로 따로 정할 수 있다.

제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조(日照) 등의 확보를 위하여 정북방향(正北方向)의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다.

② 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외한다)의 높이는 제1항에 따른 기준에 맞아야 할 뿐만 아니라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다.

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제1항에도 불구하고 건축물의 높이를 정남(正南)방향의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 할 수 있다.

1. 「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발예정지구인 경우
 2. 「주택법」 제16조에 따른 대지조성사업지구인 경우
 3. 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」 제4조와 제9조에 따른 광역개발권역 및 개발촉진지구인 경우
 4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조부터 제8조까지의 규정에 따른 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지인 경우
 5. 「도시개발법」 제2조제1항제1호에 따른 도시개발구역인 경우
 6. 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따른 정비구역인 경우
 7. 정북방향으로 도로, 공원, 하천 등 건축이 금지된 공지에 접하는 대지인 경우
 8. 정북방향으로 접하고 있는 대지의 소유자와 합의한 경우나 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우
- ④ 2층 이하로서 높이가 8미터 이하인 건축물에는 해

당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하지 아니할 수 있다.

제80조(이행강제금) ① 허가권자는 제79조제1항에 따라 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 아니한 건축주등에 대하여는 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기한을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 아니하면 다음 각 호의 이행강제금을 부과한다. 다만, 연면적이 85제곱미터 이하인 주거용 건축물과 제2호 중 주거용 건축물로서 대통령령으로 정하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액의 2분의 1의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액을 부과한다.

1. 건축물이 제55조와 제56조에 따른 건물이나 용적률을 초과하여 건축된 경우 또는 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축된 경우에는 「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1제곱미터의 시가표준액의 100분의 50에 해당하는 금액에 위반면적을 곱한 금액 이하
2. 건축물이 제1호 외의 위반 건축물에 해당하는 경우에는 「지방세법」에 따라 그 건축물에 적용되는 시가표준액에 해당하는 금액의 100분의 10의 범위에서 위반내용에 따라 대통령령으로 정하는 금액
- ② 허가권자는 제1항에 따른 이행강제금을 부과하기 전에 제1항에 따른 이행강제금을 부과·징수한다는 뜻을 미리 문서로써 계고(戒告)하여야 한다.
- ③ 허가권자는 제1항에 따른 이행강제금을 부과하는 경우 금액, 부과 사유, 납부기한, 수납기관, 이의제기 방법 및 이의제기 기관 등을 구체적으로 밝힌 문서로 하여야 한다.
- ④ 허가권자는 최초의 시정명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위에서 그 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 제1항에 따른 이행강제금을 부과·징수할 수 있다. 다만, 제1항 각 호 외의 부분 단서에 해당하면 총 부과 횟수가 5회를 넘지 아니하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 부과 횟수를 따로 정할 수 있다.
- ⑤ 허가권자는 제79조제1항에 따라 시정명령을 받은 자가 이를 이행하면 새로운 이행강제금의 부과를 즉시 중지하되, 이미 부과된 이행강제금은 징수하여야 한다.
- ⑥ 허가권자는 제3항에 따라 이행강제금 부과처분을 받은 자가 이행강제금을 납부기한까지 내지 아니하면 지방세 체납처분의 예에 따라 징수한다.

제81조(기존의 건축물에 대한 안전점검 및 시정명령 등) ① 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 기존 건축물이 국가보안상 이유가 있거나 제4장(제40조부터 제47조까지)을 위반하여 대통령령으로 정하는 기준에 해당하면 해당 건축물의 철거·개축·중축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다.

② 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 마관지구 또는 경관지구 안의 건축물로서 도시미관이나 주거환경상 현저히 장애가 된다고 인정하면 건축위원회의 의견을 들어 개축이나 수선을 하게 할 수 있다.

③ 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 필요한 조치를 명하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 정당한 보상을 하여야 한다.

④ 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 위해의 우려가 있다고 인정하여 지정하는 건축물의 건축주등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축사협회나 그 밖에 국토해양부장관이 인정하는 전문 인력을 갖춘 법인 또는 단체로 하여금 건축물의 구조 안전 여부를 조사하게 하고, 그 결과를 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 보고하여야 한다.

⑤ 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제4항에 따른 조사결과에 따라 필요하다고 인정하면 해당 건축물의 철거·개축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다.

제82조(권한의 위임과 위탁) ① 국토해양부장관은 이 법에 따른 권한의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도지사에게 위임할 수 있다.

② 시·도지사는 이 법에 따른 권한의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장(행정시의 시장을 포함하며, 이하 이 조에서 같다)·군수·구청장에게 위임할 수 있다.

③ 시장·군수·구청장은 이 법에 따른 권한의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 구청장(자치구가 아닌 구의 구청장을 말한다)·동장·읍장 또는 면장에게 위임할 수 있다.

④ 국토해양부장관은 제31조제1항과 제32조제1항에 따라 건축허가 업무 등을 효율적으로 처리하기 위하여 구축하는 전자정보처리 시스템의 운영을 대통령령으로 정하는 기관 또는 단체에 위탁할 수 있다.

제83조(옹벽 등의 공작물의 준용) ① 대지를 조성하기 위한 옹벽, 굴뚝, 광고탑, 고가수조(高架水槽), 지하 대피호, 그 밖에 이와 유사한 것으로서 대통령령으로 정하는 공작물을 축조하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

② 제14조, 제21조 제3항, 제29조, 제35조제1항, 제40조제4항, 제41조, 제47조, 제48조, 제55조, 제58조, 제60조, 제61조, 제79조, 제81조, 제84조, 제85조, 제87조와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제1항의 경우에 준용한다.

□ 건축법시행령

제3조의3 (지형적 조건등에 따른 도로의 구조 및 너비)
법 제2조제1항제11호 각 호 외의 부분에서 "대통령령이 정하는 구조 및 너비의 도로"라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 도로를 말한다. <개정 2002.12.26, 2006.5.8>

1. 지형적 조건으로 차량통행을 위한 도로의 설치가 곤란하다고 인정하여 시장·군수·구청장이 그 위치를 지정·공고하는 구간안의 너비 3미터이상(길이 10미터미만인 막다른 도로인 경우에는 너비 2미터이상)인 도로
2. 제1호에 해당하지 아니하는 막다른 도로로서 당해 도로의 너비가 그 길이에 따라 각각 다음 표에 정하는 기준이상인 도로

막다른 도로의 길이	도로의 너비
10미터미만	2미터
10미터이상 35미터미만	3미터
35미터이상	6미터(도시지역이 아닌 읍·면지역에서는 4미터)

제5조 (건축위원회) ①법 제4조의 규정에 의하여 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 건설교통부에 위원장 및 부위원장을 포함한 50인 이내의 위원으로 구성하는 중앙건축위원회를 둔다. <개정 1994.12.23, 1995.12.30, 1999.4.30, 2005.7.18, 2005.10.20>

1. 법 및 이 영의 시행에 관한 사항
2. 건설교통부장관이 부의하는 사항
3. 다른 법령에 의하여 건축위원회의 심의를 하는 경우 당해 법령에서 규정한 심의사항

②중앙건축위원회의 위원장·부위원장 및 위원의 자격·임명·위촉 및 임기등에 관한 사항, 회의 및 전문위원회의 구성과 위원등에 대한 수당 및 여비의 지급등에 관한 사항은 건설교통부령으로 정한다.

③건설교통부장관은 법 제4조제2항에 따라 다음 각 호의 분야별로 전문위원회를 구성·운영할 수 있다.

1. 건축계획분야
2. 건축구조분야
3. 건축설비분야
4. 건축방재분야
5. 건축에너지분야
6. 건축물 설치광고 및 경관분야
7. 조경분야
8. 기타분야

④법 제4조에 따라 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 특별시·광역시·도·시·군 및 구(자치구를 말한다. 이하 같다)에 지방건축위원회를 둔다.

1. 법 또는 이 영의 규정에 의한 조례(당해지방자치단체의 장이 발의하는 조례인 경우에 한한다)의 제정·개정에 관한 사항

2. 법 제36조제2항의 규정에 의한 건축선의 지정에 관한 사항

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물(이하 "다중이용건축물"이라 한다)의 건축에 관한 사항

가. 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원을 제외한다), 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설 중 종합병원 또는 숙박시설 중 관광숙박시설의 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 건축물<개정 2006.5.8>

나. 16층이상인 건축물

3의2. 미관지구 안의 건축물의 건축에 관한 사항

4. 분양을 목적으로 하는 건축물로서 당해 지방자치단체의 건축에 관한 조례(이하 "건축조례"라 한다)로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물의 건축에 관한 사항

5. 다른 법령에 의하여 건축위원회의 심의를 하는 경우 당해 법령에서 규정한 심의사항

⑤제4항제3호의 규정에 의한 다중이용건축물중 16층 이상 또는 연면적 3만제곱미터이상인 다중이용건축물의 건축에 관한 사항은 특별시·광역시 또는 도의 조례가 정하는 바에 의하여 이를 특별시·광역시 또는 도에 설치된 지방건축위원회의 심의사항으로 할 수 있다.

⑥제4항 및 제5항의 규정에 불구하고 50층 이상의 건축물 또는 높이 200미터 이상의 건축물로서 법 제8조의 규정에 의한 특별시장·광역시장 또는 시장·군수·구청장(이하 "허가권자"라 한다)이 필요하다고 인정하여 요청하는 경우에는 지방건축위원회의 심의에 갈음하여 중앙건축위원회가 심의할 수 있다.

⑦지방건축위원회의 위원장·부위원장 및 위원의 자격·임명·위촉·임기 등에 관한 사항, 회의 및 소위원회의 구성·운영과 위원 등에 대한 수당 및 여비의 지급 등에 관한 사항은 건축조례로 정하되, 다음 각 호의 기준에 따라야 한다.

1. 위원의 자격·임명·위촉 및 임기 기준

가. 위원은 건축에 관한 전문적 학식과 경력이 풍부한 자로 할 것

나. 공무원을 위원으로 임명하는 경우 그 수를 전체 위원 수의 4분의 1 이하로 할 것

다. 공무원이 아닌 위원은 건축관련 학회 및 협회 등 관련단체나 기관의 추천 또는 공모절차를 거쳐 위촉할 것

라. 다른 법령에 따라 건축위원회의 심의를 하는 경우 해당 분야의 관계 전문가가 그 심의에 위원으로 참석하는 심의위원 수의 4분의 1 이상이 되도록 할 것. 이 경우 필요한 때에는 해당 심의에 한하여 위원으로 참석할 수 있는 관계 전문가를 임명 또는 위촉할 수 있다.

마. 공무원이 아닌 위원의 임기는 3년 이내로 할 것

2. 심의에 관한 기준

- 가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 제3항 단서의 규정에 의하여 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 심의한 사항에 대하여는 심의를 생략할 것
- 나. 제6항의 규정에 의하여 중앙건축위원회가 심의한 사항은 지방건축위원회의 심의를 생략하고, 제5항의 규정에 의하여 특별시·광역시 또는 도에 설치된 지방건축위원회의 심의를 거친 건축물에 대하여는 시·군·구 건축위원회의 심의를 생략할 것
- 다. 회의개최 전에 부의 안건을 각 위원에게 통지할 것. 다만, 긴급한 사정 그 밖에 부득이한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.
- 라. 건축주 및 설계자가 희망하는 경우 심의에 참여하여 설명할 수 있는 기회를 부여할 것
- 마. 위원별 의견, 심의 결과 및 사유를 공개할 것
- 제6조 (적용의 완화) ①법 제5조제1항에 따른 건축기준의 완화적용은 다음 각 호의 구분에 따른다.
1. 수면위에 건축하는 건축물등 대지의 범위를 설정하기 곤란한 경우 : 법 제30조 내지 제33조, 법 제35조 내지 제37조, 법 제47조 내지 제49조, 법 제51조, 법 제53조 및 법 제67조의 규정에 의한 기준
 2. 거실이 없는 통신시설 및 기계·설비시설인 경우 : 법 제33조, 법 제35조 및 법 제36조의 규정에 의한 기준
 3. 31층이상인 건축물(공동주택을 제외한다)과 발전소·제철소·운동시설등 특수용도의 건축물인 경우 : 법 제39조, 법 제40조, 법 제41조, 법 제43조, 법 제55조, 법 제57조, 법 제59조, 법 제59조의2, 법 제59조의3 및 법 제67조의 규정에 의한 기준
 4. 전통문화의 보존을 위하여 특별시·광역시·도의 건축조례로 정하는 전통한옥 밀집지역등의 건축물인 경우 : 법 제2조제1항제11호 및 법 제36조에 따른 기준<개정 2006.5.8>
- 4의2. 경사진 대지에 계단식으로 건축하는 공동주택으로서 지면에서 직접 각 세대가 있는 층으로의 출입이 가능하고 위층 세대가 아래층 세대의 지붕을 정원 등으로 활용하는 것이 가능한 형태의 건축물인 경우 : 법 제47조에 따른 기준<신설 2006.5.8>
5. 사용승인을 얻은 후 20년 이상 경과되어 리모델링이 필요한 건축물인 경우 : 법 제32조, 법 제36조, 법 제47조, 법 제48조, 법 제51조, 법 제53조 및 법 제67조에 따른 기준<개정 2006.5.8>
- ②허가권자는 법 제5조제2항의 규정에 의하여 완화허가 및 적용범위를 결정함에 있어 다음 각 호의 구분에 의한 기준을 준수하여야 한다. <개정 2001.9.15, 2005.7.18>

1. 제1항제1호 내지 제4호의2의 경우<개정 2006.5.8>

가. 공공의 이익을 저해하지 아니하고, 주변의 대기 및 건축물에 지나친 불이익을 주지 아니할 것

나. 도시의 미관이나 환경을 지나치게 저해하지 아니할 것
 2. 제1항제5호의 경우

가. 제1호 각목의 기준에 적합할 것

나. 증축은 기능향상 등을 고려하여 건설교통부령이 정하는 규모 및 범위 이내에서 할 것

다. 삭제(2006.5.8)

라. 공동주택의 리모델링은 세대수를 증가시키거나 복리시설을 분양하기 위한 것이 아닐 것
- 제6조의2 (기존의 건축물등에 대한 특례) ①법 제5조의2에서 "기타 대통령령이 정하는 사유"라 함은 다음 각 호의 1에 해당하는 경우를 말한다.
1. 도시관리계획의 결정·변경 또는 행정구역의 변경이 있는 경우
 2. 도시계획시설의 설치, 토지구획정리사업의 시행 또는 「도로법」에 의한 도로의 설치가 있는 경우
 3. 삭제 <1999.4.30>
 4. 기타 제1호 내지 제3호와 유사한 경우로서 건설교통부령이 정하는 경우
- ②허가권자는 기존의 건축물 및 대지가 법령의 제정·개정이나 제1항 각호의 사유로 인하여 법·이 영 또는 건축조례(이하 "법령등"이라 한다)의 규정에 부적합하더라도 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 건축물 허가를 할 수 있다.
1. 기존건축물의 재축
 2. 증축 또는 개축하고자 하는 부분이 법령등의 규정에 적합한 경우
 3. 기존건축물의 대지가 도시계획시설의 설치 또는 「도로법」에 의한 도로의 설치로 인하여 법 제49조의 규정에 의하여 당해 지방자치단체가 정하는 면적에 미달되는 경우로서 당해 기존건축물의 연면적의 합계의 범위내에서의 증축 또는 개축
- 제6조의3(리모델링이 용이한 구조 등) ①법 제5조의4에서 "대통령령이 정하는 구조"라 함은 다음 각 호의 요건 모두에 적합한 구조를 말한다. 이 경우 다음 각 호에 적합한 지에 관한 세부적인 판단기준은 건설교통부장관이 정하여 고시한다.
1. 각 세대는 인접한 세대와 수직 및 수평으로 전체 또는 부분 통합을 할 수 있을 것
 2. 구조체와 건축설비, 내부 마감재료와 외부 마감재료는 분리할 수 있을 것
 3. 개별 세대 안에서 구획된 실의 크기에 변화를 줄 수 있어야 하고, 마감재료·창호 등의 구성재는 교체할 수 있을 것
- ②법 제5조의4에서 "대통령령이 정하는 비율"이라 함은 100분의 120을 말한다. 다만, 건축조례에서 지역별

특성 등을 고려하여 그 비율을 강화한 경우에는 건축조례가 정하는 기준에 따른다.

제10조(건축복합인원 일괄협의회) ①법 제8조의2제1항에서 “그 밖에 대통령령이 정하는 관계법령의 규정”이란 함은 다음 각 호의 것을 말한다.

1. 「군사시설보호법」 제10조
2. 「해군기지법」 제6조
3. 「군용항공기지법」 제16조 및 동법 제20조
4. 「자연공원법」 제23조 및 동법 제25조
5. 「수도권정비계획법」 제7조 내지 제9조
6. 「택지개발촉진법」 제6조
7. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제24조 및 동법 제38조
8. 「항공법」 제82조 및 동법 제93조
9. 「학교보건법」 제6조
10. 「산지관리법」 제8조, 동법 제10조, 동법 제12조, 동법 제14조 및 동법 제18조와 「산림법」 제62조, 동법 제70조 및 동법 제90조
11. 「도로법」 제40조 및 동법 제50조
12. 「주차장법」 제19조, 동법 제19조의2 및 동법 제19조의4
13. 「환경정책기본법」 제22조
14. 「자연환경보전법」 제20조
15. 「수도법」 제5조
16. 「도시교통정비 촉진법」 제16조 및 동법 제18조
17. 「문화재보호법」 제20조
18. 「전통사찰보존법」 제6조의2
19. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제11조제1항, 동법 제12조 및 동법 제14조
20. 「농지법」 제34조 및 동법 제36조
21. 「고도(古都)보존에 관한 특별법」 제11조

②허가권자는 법 제8조의2에 따른 건축복합인원 일괄협의회(이하 “협의회”라 한다)의 회의를 법 제7조제1항에 따른 사전결정 신청일 또는 법 제8조제1항에 따른 건축허가 신청일부터 10일 이내에 개최하여야 한다.

③허가권자는 협의회의 회의 개최 3일 전까지 협의회의 회의 개최 사실을 관계 행정기관 및 관계 부서에 통보하여야 한다.

④협의회의 회의에 참석하는 관계 공무원은 협의회의 회의에서 관계 법령에 관한 의견을 발표하여야 한다.

⑤사전결정 또는 건축허가의 관계 행정기관 및 관계 부서는 그 협의회의 회의를 개최한 날부터 5일 이내에 동의 또는 부동의 의견을 허가권자에게 제출하여야 한다.

⑥이 영에 규정한 사항 외에 협의회의 운영 등에 관하여 필요한 사항은 건축조례로 정한다.

제10조의2(건축공사현장 안전관리에치금) ①법 제8조의3제2항에서 “대통령령이 정하는 보증서”라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 보증서를 말한다.

1. 「보험업법」에 따른 보험회사가 발행한 보증보험증

권

2. 「은행법」에 따른 금융기관이 발행한 지급보증서
3. 「건설산업기본법」에 따른 공제조합이 발행한 채무액 등의 지급을 보증하는 보증서

4. 「증권거래법 시행령」 제84조의16에 따른 유가증권
5. 그 밖에 건설교통부령이 정하는 보증서

②법 제8조의3제3항 본문에서 “대통령령이 정하는 비율”이라 함은 법 제8조의3제2항에 따른 안전관리에치금을 「국고금관리법 시행령」 제11조에서 정한 금융기관에 예치한 경우에 안전관리에치금에 대하여 적용하는 비율을 말한다.

제11조 (건축신고) ①삭제<2006.5.8>

②법 제9조제1항제5호에서 “대통령령이 정하는 건축물”이라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 연면적의 합계가 100제곱미터이하는 건축물
2. 건축물의 높이를 3미터이하의 범위안에서 증축하는 건축물
3. 법 제19조제4항의 규정에 의한 표준설계도서(이하 “표준설계도서”라 한다)에 의하여 건축하는 건축물로서 그 용도·규모가 주위환경·미관상 지장이 없다고 인정하여 건축조례로 정하는 건축물
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호 다목의 규정에 의한 공업지역, 동법 제51조제3항의 규정에 의한 제2종지구단위계획구역(산업형에 한한다) 및 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 산업단지안에서 건축하는 2층 이하인 건축물로서 연면적의 합계가 500제곱미터 이하인 공장
5. 농업 또는 수산업에 영위하기 위하여 읍·면지역(시장 또는 군수가 지역계획 또는 도시계획에 지장이 있다고 인정하여 지정·공고한 구역을 제외한다)에서 건축하는 연면적 200제곱미터 이하의 창고 및 연면적 400제곱미터 이하의 축사·작물재배사

③제9조제1항의 규정은 법 제9조의 규정에 의한 건축신고의 경우에 이를 준용한다.

제14조 (용도변경) ①삭제<2006.5.8>

②삭제<2006.5.8>

③건설교통부장관은 법 제14조제1항의 규정에 의한 용도변경을 하는 때에 적용되는 건축기준을 고시할 수 있다. 이 경우 다른 행정기관의 권한에 속하는 건축기준에 대하여는 미리 관계행정기관의 장과 협의하여야 한다.

④법 제14조제3항 단서에서 “대통령령이 정하는 변경”이라 함은 별표 1의 동일한 호에 속하는 건축물 상호간의 용도변경을 말한다.<개정 2006.5.8>

⑤법 제14조제4항 각 호의 시설군에 속하는 건축물의 용도는 다음 각 호와 같다.<개정 2006.5.8>

1. 자동차관련 시설군

자동차관련시설

2. 산업등 시설군

- 가. 운수시설
- 나. 창고시설
- 다. 공장
- 라. 위험물저장 및 처리시설
- 마. 분뇨 및 쓰레기처리시설
- 바. 묘지관련시설

3. 전기통신시설군

- 가. 방송통신시설
- 나. 발전시설

4. 문화집회시설군

- 가. 문화 및 집회시설
- 나. 종교시설
- 다. 위락시설
- 라. 관광휴게시설

5. 영업시설군

- 가. 판매시설
- 나. 운송시설
- 다. 숙박시설

6. 교육 및 복지시설군

- 가. 의료시설
- 나. 교육연구시설
- 다. 노유자시설
- 라. 수련시설

7. 근린생활시설군

- 가. 제1종 근린생활시설
- 나. 제2종 근린생활시설

8. 주거업무시설군

- 가. 단독주택
- 나. 공동주택
- 다. 업무시설
- 라. 교정 및 군사시설

9. 그 밖의 시설군

- 동물 및 식물관련시설

⑥기존의 건축물 또는 대지가 법령의 제정·개정이나 제6조의2제1항 각호의 사유로 인하여 법령등의 규정에 부적합하게 된 경우에는 당해지방자치단체의 조례로 정하는 바에 의하여 용도변경하고자 하는 부분이 법령등의 규정에 적합한 범위안에서 용도변경을 할 수 있다.

⑦법 제14조제6항에서 "대통령령이 정하는 경우"라 함은 1층인 축사를 공장으로 용도변경하는 경우로서 증축·개축 또는 대수선이 수반되지 아니하고 구조안전·피난등에 지장이 없는 경우를 말한다.

제15조 (가설건축물) ①법 제15조제1항에서 "대통령령이 정하는 기준"이라 함은 다음 각 호의 기준을 말한다.

1. 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조가 아닐 것
2. 존치기간은 3년이내일 것. 다만, 도시계획사업이 시행될 때까지 그 기간을 연장할 수 있다.
3. 3층이하일 것

4. 전기·수도·가스등 새로운 간선공급설비의 설치를 요하지 아니할 것

5. 공동주택·판매시설·운수시설 등으로서 분양을 목적으로 건축하는 건축물이 아닐 것

⑥. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조의 규정에 적합할 것

②제1항의 규정에 의한 가설건축물에 대하여는 법 제29조의 규정을 적용하지 아니한다.

③제1항의 규정에 의한 가설건축물중 시장의 공지 또는 도로에 설치하는 차양시설에 대하여는 법 제36조 및 법 제47조의 규정을 적용하지 아니한다.

④제1항의 규정에 의한 가설건축물을 도시계획예정도로안에 건축하는 경우에는 법 제35조 내지 제37조를 적용하지 아니한다.

⑤법 제15조제2항에서 "대통령령이 정하는 용도의 가설건축물"이라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

1. 재해가 발생한 구역 또는 그 인접구역으로서 시장·군수·구청장이 지정하는 구역안에서 일시사용을 위하여 건축하는 것
2. 시장·군수·구청장이 도시미관이나 교통소통에 지장이 없다고 인정하는 가설홍행장·가설전람회장 기타 이와 유사한 것
3. 공사에 필요한 규모의 범위안의 공사용 가설건축물 및 공작물
4. 전기를 위한 견본주택 기타 이와 유사한 것
5. 시장·군수·구청장이 도로변등의 미관정비를 위하여 필요하다고 인정하여 지정·공고하는 구역안에서 건축하는 가설점포(물건등의 판매를 목적으로 하는 것을 말한다)로서 안전·방화 및 위생에 지장이 없는 것
6. 조립식구조로 된 경비용에 쓰이는 가설건축물로서 연면적이 10제곱미터이하인 것
7. 조립식 경량구조로 된 외벽이 없는 임시자동차고
8. 컨테이너 또는 폐차량 그밖에 이와 유사한 것으로 된 가설건축물로서 임시사무실·임시창고 또는 임시숙소로 사용되는 것(건축물의 옥상에 건축하는 것을 제외한다)
9. 도시지역중 주거지역·상업지역 또는 공업지역에서 설치하는 농·어업용 비닐하우스로서 연면적이 100제곱미터이상인 것
10. 연면적이 100제곱미터이상인 간이축사용·가축운동용·가축의 비가림용 비닐하우스 또는 천막구조의 건축물
11. 농어업용 고정식온실
- 11의2. 공장안에 설치하는 창고용 천막 기타 이와 유사한 것
- 11의3. 유원지·종합휴양업사업지역등에서 한시적인 관광·문화행사등을 목적으로 천막 또는 경량구조

로 설치하는 것

12. 기타 건축조례로 정하는 건축물

⑥법 제15조제3항의 규정에 의하여 제5항의 규정에 의한 가설건축물을 건축하는 경우에는 법 제21조·법 제22조 내지 제33조·법 제35조 내지 제41조·법 제43조·법 제44조·법 제46조 내지 제50조·법 제51조·법 제53조·법 제55조·법 제57조·법 제59조·법 제59조의2·법 제59조의3 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조의 규정을 적용하지 아니한다.

⑦법 제15조제2항에 따라 신고하여야 하는 가설건축물의 존치기간은 2년 이내로 하되, 존치기간을 연장하려는 자는 존치기간 만료 7일 전까지 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

⑧법 제15조제2항에 따라 신고하여야 하는 가설건축물을 축조하려는 자는 건설교통부령이 정하는 가설건축물축조신고서에 관계 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. 다만, 건축물의 건축허가신청시 건축물의 건축에 관한 사항과 함께 공사용가설건축물의 건축에 관한 사항을 제출한 경우에는 가설건축물축조신고서의 제출을 생략한다.

⑨시장·군수·구청장은 제8항에 따른 가설건축물축조신고서를 제출받은 때에는 그 기재내용을 확인한 후 건설교통부령이 정하는 가설건축물축조신고필증을 신고인에게 교부하여야 한다.

제20조 (현장조사·검사 및 확인업무의 대행) ①허가권자는 법 제23조제1항에 따라 허가 대상 건축물 중 건축조례가 정하는 건축물의 건축허가·사용승인 및 임시사용승인과 관련되는 현장조사·검사 및 확인업무를 건축사로 하여금 대행하게 할 수 있다. 이 경우 허가권자는 건축물의 사용승인 및 임시사용승인과 관련되는 현장조사·검사 및 확인업무를 대행할 건축사를 다음 각 호의 기준에 따라 선정하여야 한다.

1. 당해 건축물의 설계자 또는 공사감리자가 아닐 것
2. 건축주의 추천을 받지 아니하고 직접 선정할 것

②제1항의 규정에 의한 업무대행자의 업무범위·업무·대행절차등에 관하여 필요한 사항은 건축조례로 정한다.

③국가 또는 지방자치단체는 법 제25조제3항 단서에 따라 건축물의 공사가 완료되었음을 허가권자에게 통보하는 경우에는 건설교통부령이 정하는 관계 서류를 첨부하여야 한다.

제3장 건축물의 유지·관리

제23조 (건축물의 유지·관리) ①건축물의 소유자 또는 관리자는 1년에 1회 이상 정기점검을 실시하여 건축물·대지 및 건축설비·법 제26조제1항의 각 규정에 적합한 도록 유지·관리하여야 한다.

②시장·군수·구청장은 제1항에 따라 유지·관리되는 건축물 중 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 집합건축물로서 건축조례가 정하는 건축물

에 대하여는 법 제28조에 따른 건축지도원(이하 "건축지도원"이라 한다)으로 하여금 건설교통부령이 정하는 점검표에 따라 유지·관리의 실태를 점검하게 할 수 있다. 이 경우 유지·관리의 실태를 점검받는 건축물의 소유자 또는 관리자는 그 건축물을 점검하는 건축지도원에게 협조하여야 한다.

③제2항에 따라 건축지도원이 점검할 수 있는 건축물의 유지·관리의 항목은 다음 각 호와 같다. 다만, 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 1종시설물 또는 2종시설물에 속하는 건축물은 제3호에 따른 구조안전 항목의 점검을 생략할 수 있다.

1. 대지 : 법 제30조, 법 제32조, 법 제33조, 법 제37조에 적합한지 여부
2. 높이 및 형태 : 법 제47조, 법 제48조, 법 제50조, 법 제51조, 법 제53조, 법 제67조에 적합한지 여부
3. 구조안전 : 법 제38조에 적합한지 여부
4. 화재안전 : 법 제39조 내지 제41조, 법 제43조 및 법 제44조에 적합한지 여부
5. 건축설비 : 법 제55조 및 법 제57조에 적합한지 여부

④시장·군수·구청장은 제2항에 따른 점검결과 필요하다고 인정되는 경우 법 제69조에 따라 시정명령 등의 필요한 조치를 할 수 있다.

제24조 (건축지도원) ①건축지도원은 시장·군수·구청장이 시·군·구에 근무하는 건축직렬의 공무원과 건축에 관한 학식이 풍부한 자로서 건축조례가 정하는 자격을 갖춘 자 중에서 지정한다.

②건축지도원의 업무는 다음 각 호와 같다.

1. 건축신고와 하고 건축중에 있는 건축물의 시공지도와 위법시공여부의 확인·지도 및 단속
2. 건축물의 대지, 높이 및 형태, 구조안전 및 화재안전, 건축설비 등이 법령등에 적합하게 유지·관리되고 있는지의 확인·지도 및 단속
3. 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축하거나 용도변경한 건축물의 단속

③건축지도원은 제2항의 업무를 수행하는 때에는 권한을 나타내는 증표를 지니고 관계인에게 내보여야 한다.

④건축지도원의 지정절차·보수기준등에 관하여 필요한 사항은 건축조례로 정한다.

제27조 (대지안의 조정) ①법 제32조제1항 단서의 규정에 의하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물에 대하여는 조정동의 조치를 하지 아니할 수 있다.

1. 자연녹지지역에 건축하는 건축물
2. 면적 5천제곱미터미만인 대지에 건축하는 공장
3. 연면적의 합계가 1천500제곱미터미만인 공장
4. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제7호의 규정에 의한 산업단지안의 공장

5. 대지에 영분이 함유되어 있는 경우 또는 건축물 용도의 특성상 조경등의 조치를 하기가 곤란하거나 조경등의 조치를 하는 것이 불합리한 경우로서 건축조례가 정하는 건축물

3. 건축사

7. 법 제15조제1항의 규정에 의한 가설건축물
8. 연면적의 합계가 1천500제곱미터미만인 물류시설(주거지역 또는 상업지역에 건축하는 것을 제외한다)로서 건설교통부령이 정하는 것
9. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의하여 지정된 자연환경보전지역·농림지역 또는 관리지역(제2종지구단위계획구역으로 지정된 지역을 제외한다)안의 건축물

②법 제32조제1항 단서의 규정에 의한 조경등의 조치에 관한 기준은 다음 각호와 같다. 다만, 건축조례에서 다음 각호의 기준보다 더 완화된 기준을 정한 경우에는 그 기준에 의한다.

1. 공장(제1항제2호 내지 제4호에 해당하는 공장을 제외한다) 및 물류시설(제1항제8호에 해당하는 물류시설과 주거지역 또는 상업지역에 건축하는 물류시설을 제외한다)

가. 연면적의 합계가 2천제곱미터이상인 경우 : 대지면적의 10퍼센트이상

나. 연면적의 합계가 1천500제곱미터이상 2천제곱미터미만인 경우 : 대지면적의 5퍼센트이상

2. 「항공법」 제2조제6호의 규정에 의한 공항시설 : 대지면적(활주로·유도로·계류장·착륙대 등 항공기의 이·착륙시설에 이용하는 면적을 제외한다)의 10퍼센트이상
3. 「철도건설법」 제2조제1호의 규정에 의한 철도중역시설 : 대지면적(선로·승강장 등 철도운행에 이용되는 시설의 면적을 제외한다)의 10퍼센트이상
4. 기타 면적 200제곱미터이상 300제곱미터미만인 대지에 건축하는 건축물 : 대지면적의 10퍼센트이상

③건축물의 옥상에 법 제32조제2항의 규정에 의하여 건설교통부장관이 고시하는 기준에 따라 조경 기타 필요한 조치를 하는 경우에는 옥상부분의 조경면적의 3분의 2에 해당하는 면적을 법 제32조제1항의 규정에 의한 대지안의 조경면적으로 산정할 수 있다. 이 경우 조경면적으로 산정하는 면적은 법 제32조제1항의 규정에 의한 조경면적의 100분의 50을 초과할 수 없다.

제81조 (맞벽건축 및 연결복도) ①법 제50조의2제1항제1호에서 "대통령령이 정하는 지역"이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 지역을 말한다.

1. 상업지역
2. 시장·군수·구청장이 도시미관등을 위하여 건축조례로 정하는 구역

②삭제<2006.5.8>

③제1항에 따른 맞벽은 방화벽으로 축조하여야 한다.

④제1항의 규정에 의한 지역에서 맞벽건축을 하고자 하는 경우 맞벽 대상건축물의 용도, 맞벽건축물의 수 및 층수 등 맞벽에 필요한 사항은 건축조례로 정한다.

⑤법 제50조의2제1항제2호에서 "대통령령이 정하는 기준"이라 함은 다음 각 호의 기준을 말한다.

1. 주요구조부가 내화구조일 것
2. 마감재료가 불연재료일 것
3. 밀폐된 구조인 경우 벽면적의 10분의 1이상에 해당하는 면적의 창문을 설치할 것. 다만, 지하층으로서 환기설비를 설치하는 경우에는 그러하지 아니하다.
4. 너비 및 높이가 각각 5미터 이하일 것
5. 건축물과 복도 또는 통로의 연결부분에 방화셔터 또는 방화문을 설치할 것
6. 연결복도가 설치된 대지의 면적의 합계가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조의 규정에 의한 개발행위의 최대규모 이하일 것. 다만, 지구단위계획구역 안에서는 그러하지 아니하다.

⑥법 제50조의2제1항제2호의 규정에 의한 연결복도 또는 연결통로는 건축사 또는 건축구조기술사로부터 안전에 관한 확인을 받아야 한다.

제82조 (건축물의 높이제한) ①시장·군수·구청장은 법 제51조제1항의 규정에 의하여 가로구역별로 건축물의 최고높이를 지정·공고함에 있어서는 다음 각호의 사항을 고려하여야 한다.

1. 도시관리계획 등의 토지이용계획
2. 당해가로구역이 접하는 도로의 너비
3. 당해가로구역의 상·하수도 등 간선시설의 수용능력
4. 도시미관 및 경관계획
5. 당해도시의 장래 발전계획

②시장·군수·구청장은 제1항의 규정에 의하여 가로구역별로 건축물의 최고높이를 지정·공고하고자 할 때에는 공고안을 작성하여 15일 이상 주민에게 공람한 후 지방건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

③시장·군수·구청장은 건축물의 용도 및 형태에 따라 동일한 가로구역안에서의 건축물의 높이를 다르게 정할 수 있다.

제86조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ①전용주거지역 또는 일반주거지역안에서 건축물을 건축하는 경우에는 법 제53조제1항의 규정에 의하여 건축물의 각 부분을 정북방향으로의 인접대지 경계선으로부터 다음 각호의 범위안에서 건축조례가 정하는 거리이상을 띄어 건축하여야 한다. 다만, 전용주거지역 또는 일반주거지역안에서 건축물을 건축하는 경우로서 건축물의 미관향상을 위하여 너비 20미터 이상의 도로(자동차용 도로를 포함한다)로서 건축조례가 정하는 도로에 접한 대지(도로와 대지의 사이에 도시계획시설인 완충녹지가 있는 경우에 그 대지를 포함한다) 상호간에 건축하는

건축물의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 높이 4미터이하인 부분 : 인접대지경계선으로부터 1미터이상

2. 높이 8미터이하인 부분 : 인접대지경계선으로부터 2미터이상

3. 높이 8미터를 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 당해건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1이상

②법 제53조제2항의 규정에 의하여 공동주택의 경우에는 제1항의 규정에 적합하여야 하는 외에 다음 각 호의 규정에 적합하게 건축하여야 한다. 다만, 채광을 위한 창문등이 있는 벽면에서 직각방향으로 인접대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례가 정하는 거리 이상인 다세대주택인 경우 제1호를 적용하지 아니한다.

1. 건축물(기숙사를 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문등이 있는 벽면에서 직각방향으로 인접대지경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역 또는 준주거지역의 건축물은 4배) 이하로 할 것

2. 동일한 대지안에서 2동이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(1동의 건축물의 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)의 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 당해 대지안의 모든 세대가 동시일을 기준으로 9시부터 15시 사이에 2시간이상을 계속하여 일조를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다.

가. 채광을 위한 창문등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 1배 이상

나. 가옥에 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 남측 방향(마주보는 2동의 축이 남동에서 남서방향에 한한다)의 건축물의 높이가 낮고 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 남측을 향하는 경우에는 높은 건축물 각 부분의 높이의 0.8배 이상이고 낮은 건축물 각 부분의 높이의 1배 이상

다. 채광창(창높이 0.5제곱미터이상의 창을 말한다)이 없는 벽면과 축벽이 마주보는 경우에는 8미터이상

라. 축벽과 축벽이 마주보는 경우[마주보는 축벽중 1개의 축벽에 한하여 채광을 위한 창문등이 설치되어 있지 아니한 바닥면적 3제곱미터이하의 발코니(출입을 위한 개구부를 포함한다)를 설치하는 경우를 포함한다]에는 4미터이상

3. 제3조제1항제4호에 따른 주택단지 안에 2동 이상의 건축물이 법 제2조제1항제11호에 따른 도로를 사이에 두고 서로 마주보고 있는 경우에는 제2호가목 및 나목을 적용하지 아니하되, 해당도로의 중심선을 인접대지경계선으로 보아 제1호의 규정

을 적용한다.

③법 제53조제3항의 규정에서 "대통령령이 정하는 높이"라 함은 제1항의 규정에 의한 높이의 범위안에서 시장·군수·구청장이 정하여 고시하는 높이를 말한다.

제113조 (공개공지등의 확보) ①법 제67조제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 대지에는 공개공지 또는 공개공간을 확보하여야 한다.

1. 연면적의 합계가 5천제곱미터이상인 문화 및 집회 시설, 종교시설, 판매시설(농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률 제2조에 따른 농수산물유통시설을 제외한다), 문수시설, 업무시설, 숙박시설

2. 기타 다중이 이용하는 시설로서 건축조례가 정하는 건축물

②제1항의 규정에 의한 공개공지 또는 공개공간의 면적은 대지면적의 10퍼센트 이하의 범위안에서 건축조례로 정한다. 이 경우 법 제32조의 규정에 의한 조경면적을 공개공지 또는 공개공간의 면적으로 할 수 있다. <개정 1999.4.30>

③제1항의 규정에 의한 공개공지 또는 공개공간에는 건의자·파고라등 공중이 이용할 수 있는 시설로서 건축조례가 정하는 시설을 설치하여야 한다. 이 경우 공개공지는 피로티의 구조로 설치할 수 있다.

④제1항에 따른 건축물(제1항에 따른 건축물과 제1항에 해당되지 아니하는 건축물이 하나의 건축물로 복합된 경우를 포함한다)에 공개공지 또는 공개공간을 설치하는 경우로서 법 제67조제2항에 따라 법 제48조 및 법 제51조를 완화하여 적용하려는 경우에는 다음 각 호의 범위 안에서 건축조례가 정하는 바에 따른다.

1. 법 제48조의 규정에 의한 용적률은 당해 지역에 적용되는 용적률의 1.2배이하

2. 삭제 <1999.4.30>

3. 법 제51조의 규정에 의한 높이제한은 당해 건축물에 적용되는 높이기준의 1.2배이하

⑤바닥면적의 합계가 5천제곱미터이상인 건축물로서 제1항의 규정에 의한 공개공지 또는 공개공간의 설치대상인 건축물(「주택법」 제16조제1항의 규정에 의한 사업계획승인 대상인 공동주택을 제외한다)의 대지에 제2항 및 제3항의 규정에 적합한 공개공지를 설치하는 경우에는 제4항의 규정을 준용한다.

제115조의2(이행감제금의 부과 및 징수) ①법 제69조의 2제1항 단서에서 "대통령령이 정하는 경우"라 함은 다음 각 호의 경우를 말한다.

1. 법 제18조에 따른 사용승인을 얻지 아니하고 건축물을 사용한 경우

2. 법 제26조에 따른 건축물의 유지·관리의무사항 중 조경의무면적을 위반한 경우

3. 법 제51조에 따른 건축물의 높이제한을 위반한 경우

4. 법 제53조에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물

의 높이제한을 위반한 경우

5. 그 밖에 법 또는 법에 따른 명령이나 처분에 위반한 경우(별표 15 위반건축물란의 제1호, 제4호 내지 제9호 및 제13호에 해당되는 경우를 제외한다)로서 건축조례로 정하는 경우

②법 제69조의2제1항제2호에 따른 이행강제금의 산정기준은 별표 15와 같다.

③이행강제금의 부과 및 징수절차는 건설교통부령으로 정한다.

제116조 (손실보상) ①법 제70조제3항의 규정에 의하여 **시장·군수·구청장**이 보상하는 경우에는 법 제70조제1항의 규정에 의한 처분으로 생길 수 있는 손실을 시가로 보상하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 보상금액에 관하여 협의가 성립되지 아니한 경우에는 **시장·군수·구청장**은 그 보상금액을 지급하거나 공탁하고 이를 통지하여야 한다.

③제2항의 규정에 의한 보상금의 지급 또는 공탁의 통지에 불복이 있는 자는 지급 또는 공탁의 통지를 받은 날부터 20일 이내에 관할 토지수용위원회에 재결을 신청할 수 있다.

④법 제70조제4항의 규정에 의하여 **시장·군수·구청장**이 위해의 우려가 있다고 인정하여 지정하는 건축물의 구조안전여부에 관한 검사의 실시방법·결과통보·비용 부담등에 관하여는 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제6조 내지 제8조 및 동법 제10조 내지 제12조의 규정을 준용한다.

제118조 (옹벽 및 공작물 등에의 준용) ①법 제72조제1항의 규정에 의하여 공작물을 축조(건축물과 분리하여 축조하는 것을 말한다. 이하 이 조에서 같다)하고자 하는 경우 **시장·군수·구청장**에게 신고를 하여야 하는 공작물은 다음 각호와 같다. <개정 2000.6.27>

1. 높이 6미터를 넘는 굴뚝
2. 높이 6미터를 넘는 장식탑·기념탑 기타 이와 유사한 것
3. 높이 4미터를 넘는 광고탑·광고판 기타 이와 유사한 것
4. 높이 8미터를 넘는 고가수조 기타 이와 유사한 것
5. 높이 2미터를 넘는 옹벽 또는 담장
6. 바닥면적 30제곱미터를 넘는 지하대피호
7. 높이 6미터를 넘는 골프연습장 등의 운동시설을 위한 철탑과 주거지역 및 상업지역안에 설치하는 통신용 철탑 기타 이와 유사한 것
8. 높이 8미터(위험방지를 위한 난간의 높이를 제외한다)이하의 기계식주차장 및 철골조립식 주차장(바닥면이 조립식이 아닌 것을 포함한다)으로서 외벽이 없는 것
9. 건축조례가 정하는 제조시설·저장시설(시멘트저장용 싸이로를 포함한다)·유흥시설 기타 이와 유사한

것

10. 건축물의 구조에 심대한 영향을 줄 수 있는 중량물로서 건축조례가 정하는 것

[별표 2] 대지 안의 공지 기준(제80조의2 관련)

<신설2006.5.8>

1. 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

대상 건축물	건축조례에서 정하는 건축기준
가. 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 공장(전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 공장을 제외한다)으로서 건축조례가 정하는 건축물	·준공업지역 : 1.5미터 이상 6미터 이하 ·준공업지역 외의 지역 : 3미터 이상 6미터 이하
나. 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 창고(전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 창고를 제외한다)로서 건축조례가 정하는 건축물	·준공업지역 : 1.5미터 이상 6미터 이하 ·준공업지역 외의 지역 : 3미터 이상 6미터 이하
다. 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 판매시설, 숙박시설(여관 및 여민숙을 제외한다), 문화 및 집회시설(전시장 및 동식물원을 제외한다) 및 종교시설	·3미터 이상 6미터 이하
라. 다중이 이용하는 건축물로서 건축조례가 정하는 건축물	·3미터 이상 6미터 이하
마. 공동주택	·아파트 : 3미터 이상 6미터 이하 ·연립주택 : 2미터 이상 6미터 이하 ·다세대주택 : 1미터 이상 6미터 이하
바. 그 밖에 건축조례가 정하는 건축물	·1미터 이상 6미터 이하

2. 인접대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

대상 건축물	건축조례에서 정하는 건축기준
가. 전용주거지역에 건축하는 건축물(공동주택을 제외한다)	1미터 이상 6미터 이하
나. 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 공장(전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 공장을 제외한다)으로서 건축조례가 정하는 건축물	준공업지역 : 1미터 이상 6미터 이하 준공업지역 외의 지역 : 1.5미터 이상 6미터 이하
다. 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙을 제외한다), 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원을 제외한다) 및 종교시설. 다만, 상업지역에서 건축하는 건축물을 제외한다.	1.5미터 이상 6미터 이하
라. 다중이 이용하는 건축물(상업지역에서 건축하는 건축물을 제외한다)로서 건축조례가 정하는 건축물	1.5미터 이상 6미터 이하
마. 공동주택(상업지역에서 건축하는 공동주택을 제외한다)	아파트 : 3미터 이상 6미터 이하 연립주택 : 1.5미터 이상 6미터 이하 다세대주택 : 1미터 이상 6미터 이하
바. 그 밖에 건축조례가 정하는 건축물	0.5미터 이상 6미터 이하

[별표 15] 이행강제금의 산정기준(제121조제1항관련)

위반건축물	해당 법조문 (건축법)	이행강제금의 금액
1. 건축물의 용도·구조·설치·구조에 관한 법령등의 기준에 적합하지 아니한 건축물	법 제14조	건축물의 용도변경을 한 부분의 시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액
2. 사용승인을 받지 아니하고 사용중인 건축물	법 제18조	시가표준액의 100분의 2에 해당하는 금액
3. 유지·관리 상태가 법령등의 기준에 적합하지 아니한 건축물	법 제26조	시가표준액(법 제32조의 규정에 위반한 경우에는 위반한 조건의무면적에 상당하는 바닥면적의 시가표준액)의 100분의 3에 해당하는 금액
4. 건축선에 적합하지 아니한 건축물	법 제37조	시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액
5. 구조내력의 기준에 적합하지 아니한 건축물	법 제38조 제1항	시가표준액의 100분의 3에 해당하는 금액
6. 피난시설, 건축물의 용도·구조의 제한, 방화구획, 계단, 거실의 반사율이, 거실의 채광·환기와 바닥의 방습 등이 법령등의 기준에 적합하지 아니한 건축물	법 제39조	시가표준액의 100분의 3에 해당하는 금액
7. 내화구조 및 방화벽이 법령등의 기준에 적합하지 아니한 건축물	법 제40조	시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액
8. 방화지구안에서의 건축에 관한 법령등의 기준에 적합하지 아니한 건축물	법 제41조	시가표준액의 100분의 5에 해당하는 금액

위반건축물	해당 법조문 (건축법)	이행강제금의 금액
9. 법령등에 적합하지 아니한 내부 마감재료를 사용한 건축물 <2006.5.8>	법 제43조	시가표준액의 100분의 3에 해당하는 금액
11. 높이제한에 위반한 건축물	법 제51조	시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액
12. 알조 등의 확보를 위한 높이제한에 위반한 건축물	법 제53조	시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액
13. 건축설비의 설치·구조에 관한 기준과 그 설계 및 공사감리에 관한 법령등의 기준에 위반한 건축물	법 제55조	시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액
14. 삭제		
15. 기타 이 법 또는 이 법에 의한 명령이나 처분에 위반한 건축물	법 제15조 등	시가표준액의 100분의 30이하로서 위반행위의 종류에 따라 건축조례가 정하는 금액(건축조례가 제정되지 아니한 경우에는 100분의 30이하로 한다)

□ 건축법시행규칙

제5조(건축에 관한 입지 및 규모의 사전결정서 등) ① 허가권자는 법 제7조제4항에 따라 사전결정을 한 후 별지 제1호의2서식의 사전결정서를 사전결정일부터 15일 이내에 사전결정을 신청한 자에게 송부하여야 한다.

②제1항에 따른 사전결정서에는 법·령 또는 해당 지방자치단체의 건축에 관한 조례(이하 "건축조례"라 한다) 등(이하 "법령등"이라 한다)에의 적합 여부와 법 제7조제6항에 따른 관계 법률의 허가신고 또는 협의 여부를 표시하여야 한다.

제10조 (건축허가 등의 수수료)<개정 2006.5.12> ①법 제8조·제9조·제10조·제14조·제15조 및 법 제72조에 따라 건축허가를 신청하거나 건축신고를 하는 자는 법 제11조제2항에 따라 별표 4에 따른 금액의 범위 안에서 건축조례가 정하는 수수료를 납부하여야 한다. 다만, 재해복구를 위한 건축물의 건축 또는 대수선에 있어서는 그러하지 아니하다.

②삭제 <1999.5.11>

③제1항의 규정에 의한 수수료는 당해지방자치단체의 수입증지로 납부하여야 하며, 납부한 수수료는 반환하지 아니한다.

제13조 (가설건축물) ①법 제15조제2항에 따라 신고하여야 하는 가설건축물을 축조하려는 자는 영 제15조제8항에 따라 별지 제8호서식의 가설건축물축조신고서(전자문서로 된 신고서를 포함한다)에 배치도·평면도 및 대지사용승낙서(타인소유 대지인 경우에 한한다)를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

②영 제15조제9항에 따른 가설건축물축조신고필증은 별지 제9호서식에 따른다.

③시장·군수·구청장은 법 제15조제1항 또는 제2항에 따라 가설건축물의 건축허가신청 또는 축조신고를 접수한 때에는 별지 제10호서식의 가설건축물관리대장에 이를 기재하고 관리하여야 한다.

④가설건축물의 소유자나 가설건축물에 대한 이해관계자는 제3항의 규정에 의한 가설건축물관리대장을 열람할 수 있다.

⑤영 제15조제7항의 규정에 의하여 가설건축물의 존치기간을 연장하고자 하는 자는 별지 제11호서식의 가설건축물존치기간연장신고서(전자문서로 된 신고서를 포함한다)를 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

⑥시장·군수·구청장은 제5항의 규정에 의한 가설건축물존치기간 연장신고서를 받은 때에는 그 기재내용을 확인한 후 별지 제12호서식의 가설건축물존치기간연장신고증을 신고인에게 교부하여야 한다.

제21조 (현장조사·검사업무의 대행) ①법 제23조제2항에 따라 현장조사·검사 또는 확인업무를 대행하는 자는 허

가권자에게 별지 제23호서식의 건축허가조사 및 검사조서 또는 별지 제24호서식의 사용승인조사 및 검사조서를 제출하여야 한다.<개정 2006.5.12>

②허가권자는 제1항에 따라 건축허가 또는 사용승인을 하는 것이 적합한 것으로 표시된 건축허가조사 및 검사조서 또는 사용승인조사 및 검사조서를 받은 때에는 지체 없이 건축허가서 또는 사용승인서를 교부하여야 한다. 다만, 법 제8조제2항에 따라 건축허가를 함에 있어 도지사의 승인이 필요한 건축물인 경우에는 미리 도지사의 승인을 얻어 건축허가서를 교부하여야 한다.<개정 2006.5.12>

③허가권자는 법 제23조제3항의 규정에 의하여 현장조사·검사 및 확인업무를 대행하는 자에게 「엔지니어링기술진흥법」 제10조의 규정에 의하여 과학기술부장관이 공고하는 엔지니어링 사업대가기준의 범위안에서 건축조례가 정하는 수수료를 지급하여야 한다.

제36조 (일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) 시장·군수·구청장은 영 제86조제4항의 규정에 의하여 건축물의 높이를 고시하기 위하여 주민의 의견을 듣고자 할 때에는 그 내용을 30일간 주민에게 공람시켜야 한다.

□ 건축물의 분양에 관한 법률

제3조 (적용범위) ①이 법은 건축법 제8조의 규정에 의한 건축허가를 받아 건축하여야 하는 다음 각호의 1에 해당하는 건축물로서 동법 제18조의 규정에 의한 사용승인(이하 "사용승인"이라 한다)전에 분양하는 건축물에 대하여 적용한다.

1. 분양하는 부분의 바닥면적(건축법 제73조의 규정에 의한 바닥면적을 말한다)의 합계가 3천제곱미터 이상인 건축물
2. 업무시설 등 대통령령이 정하는 용도 및 규모의 건축물

②제1항의 규정에 불구하고 다음 각호의 1에 해당하는 건축물에 대하여는 이 법을 적용하지 아니한다.

1. 주택법에 의한 주택 및 복리시설
2. 산업집적활성화및공장설립에관한법률에 의한 아파트형공장
3. 관광진흥법에 의한 관광숙박시설
4. 노인복지법에 의한 노인복지시설

□ 엔지니어링기술진흥법

제10조 (엔지니어링사업대가의 기준) ①제5조제1항 각호의 자는 엔지니어링활동주체를 건전하게 육성하고 성과물의 질을 보장할 수 있도록 엔지니어링사업에 대하여 적정한 대가를 지급하도록 노력하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 엔지니어링사업에 대한 적정한 대가의 기준은 협회가 지식경제부장관의 인가를 받아 정한다.

③지식경제부장관은 제2항의 규정에 의하여 엔지니어링사업대가의 기준을 인가하는 경우 기획재정부장관 및 국토해양부장관과 협의하여야 한다.

□ 민법

제242조 (경계선부근의 건축) ①건물을 축조함에는 특별한 관습이 없으면 경계로부터 반미터 이상의 거리를 두어야 한다.

②인접지소유자는 전항의 규정에 위반한 자에 대하여 건물의 변경이나 철거를 청구할 수 있다. 그러나 건축에 착수한 후 1년을 경과하거나 건물이 완성된 후에는 손해배상만을 청구할 수 있다.

□ 산업안전보건법

제23조 (안전상의 조치) ①사업주는 사업을 행함에 있어서 발생하는 다음 각호의 위험을 예방하기 위하여 필요한 조치를 하여야 한다.

1. 기계·기구 기타 설비에 의한 위험
2. 폭발성, 발화성 및 인화성 물질등에 의한 위험
3. 전기, 열 기타 에너지에 의한 위험

②사업주는 굴착·채석·하역·벌목·운송·조작·운반·해체·중량물 취급 기타 작업에 있어 불량한 작업방법등에 기인하여 발생하는 위험을 방지하기 위하여 필요한 조치를 하여야 한다.

③사업주는 작업중 근로자가 추락할 위험이 있는 장소, 토사·구축물등이 붕괴할 우려가 있는 장소, 물체가 낙하·비래(飛來)할 위험이 있는 장소 기타 천재지변으로 인하여 작업수행상 위험발생이 예상되는 장소에는 그 위험을 방지하기 위하여 필요한 조치를 하여야 한다.

④제1항 내지 제3항의 규정에 의하여 사업주가 하여야 할 안전상의 조치사항은 노동부령으로 정한다.